

**PELAKSANAAN AKAD *WAKALAH* DALAM PEMBELIAN HUNIAN
BERDASARKAN PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DI BANK
BTN SYARIAH MAKASSAR**



Skripsi

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Prodi Hukum Acara Peradilan dan Kekeluargaan
Jurusan Peradilan Pada Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar

Oleh:

DWI ALFIANA
NIM: 10100114005

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ALAUDDIN MAKASSAR
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI



Mahasiswa yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DWI ALFIANA
Nim : 10100114005
Tempat/Tgl. Lahir : Lumajang, 28 Agustus 1995
Jur/Prodi/Konsentrasi : Peradilan Agama
Fakultas : Syariah dan Hukum
Judul : Pelaksanaan Akad *Wakalah* Dalam Pembelian Hunian Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Di Bank BTN Syariah Makassar

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Makassar, 28 Januari 2019

Penulis

DWI ALFIANA
NIM: 10100114005

PENGESAHAN SKRIPSI

Skrripsi yang berjudul, "PELAKSANAAN AKAD *WAKALAH* DALAM PEMBELIAN HUNIAN BERDASARKAN PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DI BANK BTN SYARIAH MAKASSAR" yang disusun oleh Dwi Alfiana, NIM: 10100114005, mahasiswa Prodi Hukum Acara Peradilan dan Kekeluargaan Jurusan Peradilan pada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *munaqasyah* yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 28 Februari 2019 M, bertepatan dengan tanggal 23 Jumadil Akhir 1440 H, dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam ilmu Syari'ah dan Hukum, Jurusan Peradilan (dengan beberapa perbaikan).

Makassar, 11 Maret 2019 M

4 Rajab 1440 H

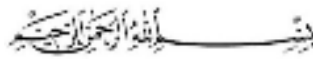
DEWAN PENGUJI:

Ketua	: Prof. Dr. Darussalam, M.Ag.
Sekretaris	: Dr. H. Supardin, M.H.I.
Munaqisy I	: Subehan Khalik, S.Ag., M.Ag.
Munaqisy II	: Dr. Nur Taufiq Samusi, M.Ag.
Pembimbing I	: Dr. H. Abd. Halim Taffi, M. Ag.
Pembimbing II	: A. Intan Cahyani, S.Ag., M.Ag.

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Alauddin Makassar.

Prof. Dr. Darussalam, M. Ag.
NIP. 19621016 199003 1 003

KATA PENGANTAR



Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt yang senantiasa memberikan rahmat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyusun skripsi ini sebagaimana mestinya. Kebesaran jiwa dan kasih sayang yang tak bertepi, doa yang tiada terputus dari kedua orang tuaku yang tercinta, **Ayahanda SINO** dan **Ibunda FAIDA** yang senantiasa memberikan penulis curahan kasih sayang, nasihat, perhatian, bimbingan serta doa restu yang selalu diberikan sampai saat ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada saudariku **Nur Sita Zain Suseno, S.Hut., Rahmatia Rukmana dan Aisyah Laallaili Suseno** yang tercinta beserta keluarga besar penulis, terima kasih atas perhatian dan kasih sayangnya selama ini dan serta berbagai pihak yang tulus dan ikhlas memberikan andil sejak awal hingga usainya penulis menempuh pendidikan di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi (S1) pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar. Dalam menyusun skripsi ini tidak sedikit kekurangan dan kesulitan yang dialami oleh penulis, baik dalam kepustakaan, penelitian lapangan, maupun hal-hal lainnya. Tetapi berkat ketekunan, bimbingan, petunjuk serta bantuan dari pihak lain akhirnya dapatlah disusun dan diselesaikan skripsi ini menurut kemampuan penulis. Kendatipun isinya mungkin terdapat banyak kekurangan dan kelemahan, baik mengenai materinya, bahasanya serta sistematikanya. Penulis menyadari bahwa skripsi ini disusun dan diselesaikan

berkat petunjuk, bimbingan dan bantuan dari pihak lain. Oleh karena itu, sudah pada tempatnyalah penulis menghanturkan ucapan penghargaan dan terima kasih yang tak terhingga kepada semua pihak yang telah rela memberikan, baik berupa moril maupun berupa materil dalam proses penyusunan dan penyelesaian skripsi ini. Penghargaan dan ucapan terima kasih yang terdalam dan tak terhingga terutama kepada yang terhormat :

1. Bapak **Prof. Dr. H. Musafir Pababbari, M.Si.** selaku Rektor UIN Alauddin Makassar;
2. Bapak **Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag.** selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar beserta jajarannya;
3. Bapak **Dr. Supardin M.HI.** selaku Ketua Jurusan Peradilan Agama UIN Alauddin Makassar beserta ibu **Dr. Hj. Patimah, M.Ag.** selaku Sekertaris Jurusan Peradilan Agama;
4. Bapak **Dr. H. Halim Talli, M.Ag.** selaku pembimbing I dan Ibu **Andi Intan Cahyani, S.Ag., M.Ag.** selaku pembimbing II. Kedua beliau, di tengah kesibukan dan aktifitasnya bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan petunjuk dan bimbingan dalam proses penulisan dan penyelesaian skripsi ini;
5. Bapak **Subehan Khalik, S.Ag., M.Ag** selaku Penguji I dan Bapak **Dr. Nur Taufiq Sanusi, M.Ag.** selaku Penguji II.;
6. Bapak dan ibu dosen serta seluruh staf akademik dan pegawai Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar;

7. Kepada seluruh keluarga besarku yang tidak bosan memberikan bantuan, semangat kepada penulis sehingga dapat terselasaikan skripsi ini.
8. Kepada sahabat-sahabatku yang selalu menyemangatiyaitu Ratu Permata Sari, Ratih Kusuma Intan, Arnila Amir, St. Hartina Ismaila D., Ika Irdyanti, Nur Aimmah, Dwi Juliana, Hesti Junila Handayani dan Sri Amanda Emilia.
9. Kepada teman-teman terhebatkuIndryaningsi, Arohmahani Ranti Saputri, Awuliah Dwy Batari, Ermalasari, Muh Rifki Al-Hadi, Ahmad Ridha, Nurfadly dan Bayu Pebriyantoyang telah memotivasidan membantu saya untuk segera menyelesaikan studi serta dukungan dan canda tawa yang menyisakan kesan yang mendalam di hati.
10. Seluruh teman kuliah Jurusan Peradilan Agama Angkatan 2014 Khususnya PA A (1/2) dan semua teman-teman yang tidak sempat saya sebutkan dan telah memberikan pengalaman di 4 tahun perkuliahan yang sangat luar biasa, semoga Allah memberkahi setiap langkah di dalam hidup kita.
11. Seluruh teman KKN Kelurahan Matekko, Kecamatan Gantarang, Kabupaten BulukumbaWahyuni Puspita Sari, Sitti Nur Aulia Insani, Amirah Juliana, Legi Sartika, Rismawati, S.Pd., Irmayani R., S.Pd., Indra Mahdi Jumaing, S.Pd., Irmasuriani, dan JohanSelama 60 hari bersama menjalani tugas akhir dalam Kuliah Kerja Nyata ini.
12. Dan kepada seluruh teman-teman para pejuang skripsi jangan mudah menyerah, ingat badai pasti berlalu, Tuhan bersama mahasiswa tingkat akhir.

Atas segala bantuan, kerjasama, uluran tangan yang telah diberikan dengan ikhlas hati kepada penulis selama menyelesaikan studi hingga rampungnya skripsi ini. Begitu banyak bantuan yang telah diberikan bagi penulis, namun melalui

doadan harapan penulis, Semoga jasa-jasa beliau yang telah diberikan kepada penulis mendapat imbalan pahala yang setimpal dengannya dari Allah swt.

Akhirnya dengan penuh rendah hati penulis mengharap tegur sapa manakala terdapat kekeliruan menuju kebenaran dengan mendahulukan ucapan terima kasih yang tak terhingga.

Makassar, 28 Januari 2019

Penulis



DWI ALFIANA
NIM: 10100114005

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
ABSTRAK	xv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Kajian Pustaka	7
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
 BAB II TINJAUAN TEORETIS	
A. Tinjauan Umum Mengenai <i>Wakalah</i>	10
1. Pengertian <i>Wakalah</i>	10
2. Landasan Hukum Tentang <i>Wakalah</i>	12
a. Al-Qur'an	12
b. Al-Hadist.....	14
c. Ijma	15
3. Rukun dan Syarat <i>Wakalah</i>	15
B. Praktek <i>Wakalah</i> Dalam Perbankan.....	18
C. Tinjauan Umum Mengenai Bank Syariah.....	20
1. Pengertian Bank Syariah.....	20
2. Tujuan dan Peranan Bank Syariah	20
3. Kegiatan Usaha dan Produk Bank Syariah	23
D. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Ekonomi Syariah	24
1. Pengertian Ekonomi Syariah.....	24
2. Konsep Ekonomi Syariah.....	25
3. Pertukaran yang Dilarang.....	28

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Lokasi Penelitian	33
B. Pendekatan Penelitian	34
C. Sumber Data.....	34
D. Metode Pengumpulan Data.....	35
E. Instrumen Penelitian	36
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data	36
G. Pengujian Keabsahan Data	37

BAB IV IMPLEMENTASI AKAD *WAKALAH* DALAM PEMBELIAN HUNIAN BERDASARKAN PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DI BANK BTN SYARIAH MAKASSAR

A. Gambaran Umum Bank BTN Syariah	38
1. Sejarah Bank BTN Syariah.....	38
2. Perkembangan Jaringan	40
3. Visi dan Misi Bank BTN Syariah	41
4. Produk BTN Syariah.....	42
B. Konsep Wakalah Dalam Hukum Islam.....	45
C. Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Tentang Wakalah.....	51
D. Implementasi Akad <i>Wakalah</i> Dalam Pembelian Hunian Pada Bank BTN Syariah	54
1. Analisis Akad yang diterapkan Pada Bank BTN Syariah Dalam Pembelian Hunian.....	54
2. Upaya Penyelamatan Terhadap Nasabah Pembelian Hunian Yang Bermasalah.....	64

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	68
B. Implikasi Penelitian	69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

PEDOMAN TRANSLITERASI

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	b	Be
ت	Ta	t	Te
ث	Sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Zal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er
ز	Zai	z	Zet
س	Sin		Es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	apostrof terbalik
غ	Gain	g	Ge
ف	Fa	f	Ef
ق	Qaf	q	Qi

ك	Kaf	k	Ka
ل	Lam	l	El
م	Mim	m	Em
ن	Nun	n	En
و	Wau	w	We
ه	Ha	h	Ha
ء	Hamzah	,	Apostof
ي	Ya	y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ	<i>fathah</i>	a	a
اِ	<i>Kasrah</i>	i	i
اُ	<i>dammah</i>	u	u

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu :

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
اِى	<i>fathah</i> dan <i>yā'</i>	ai	a dan i
اُو	<i>fathah</i> dan wau	au	a dan u

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu :

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اِ... اَ...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>yā'</i>	ā	a dan garis di atas
اِى	<i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>	ī	i dan garis di atas
اُو	<i>ḍammah</i> dan wau	ū	u dan garis di atas

4. Tā' Marbūṭah

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua, yaitu: *tā' marbūṭah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *ḍammah*, yang transliterasinya adalah [t]. Sedangkan *tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harkat sukun transliterasinya adalah [h].

Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā' marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *tā' marbūṭah* itu transliterasinya dengan (h).

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *tasydid* (ّ), dalam transliterasinya ini dilambangkan dengan perulangan huruf (konsonan ganda) yang diberi tanda *syaddah*.

Jika huruf *ber-tasydid* di akhir sebuah kata dan didahului oleh huruf *kasrah* (ِ), maka ia ditransliterasikan seperti huruf *maddah* menjadi (i).

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *Alif lam ma'arifah* (ال). Dalam pedoman transliterasi ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa, al-, baik ketika ia diikuti oleh huruf *syamsiah* maupun huruf *qamariah*. Kata sandang tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya dan dihubungkan dengan garis mendatar (-).

7. Hamzah

Aturan transliterasi huruf hamzah menjadi apostrof (') hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Namun, bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab ia berupa alif.

8. Penulisan Kata Arab yang Lazim digunakan dalam Bahasa Indonesia

Kata, istilah atau kalimat Arab yang ditransliterasi adalah kata, istilah atau kalimat yang sudah lazim dan menjadi bagian dari perbendaharaan bahasa Indonesia, atau sudah sering ditulis dalam tulisan bahasa Indonesia, tidak lagi ditulis menurut cara transliterasi di atas. Misalnya kata Al-Qur'an (dari *al-Qur'ān*), alhamdulillah, dan munaqasyah. Namun, bila kata-kata

tersebut menjadi bagian dari satu rangkaian teks Arab, maka mereka harus ditransliterasi secara utuh.

9. Lafz al-Jalālah (الله)

Kata “Allah” yang didahului partikel seperti huruf *jarr* dan huruf lainnya atau berkedudukan sebagai *muḍāf ilaih* (frase nominal), ditransliterasi tanpa huruf hamzah.

Adapun *tā’ marbūṭah* di akhir kata yang disandarkan kepadanya *al-Jalālah* ditransliterasi dengan huruf [t].

10. Huruf Kapital

Walau sistem tulisan Arab tidak mengenal huruf kapital (*All caps*), dalam transliterasinya huruf-huruf tersebut dikenai ketentuan tentang penggunaan huruf kapital berdasarkan pedoman ejaan Bahasa Indonesia yang berlaku (EYD). Huruf kapital, misalnya, digunakan untuk menuliskan huruf awal nama dari (orang, tempat, bulan) dan huruf pertama pada permulaan kalimat. Bila nama diri didahului oleh kata sandang (al-), maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya. Jika terletak pada awal kalimat, maka huruf A dari kata sandang tersebut menggunakan huruf kapital (Al-). Ketentuan yang sama juga berlaku untuk huruf awal dari judul referensi yang didahului oleh kata sandang al-, baik ketika ia ditulis dalam teks maupun dalam catatan rujukan (CK, DP, CDK, dan DR)

ABSTRAK

Nama : DWI ALFIANA

NIM : 10100114005

**Judul : PELAKSANAAN AKAD *WAKALAH* DALAM PEMBELIAN
HUNIAN BERDASARKAN PRINSIP HUKUM EKONOMI
SYARIAH DI BANK BTN SYARIAH MAKASSAR**

Penelitian ini membahas mengenai pelaksanaan akad *wākalah* dalam pembelian hunian berdasarkan prinsip hukum ekonomi syariah. Konsep *Wākalah* dalam Hukum Islam. Prinsip Hukum Ekonomi Syariah tentang *Wākalah* dan Implementasi akad *wākalah* dalam pembelian hunian pada bank BTN Syariah Makassar.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian *field research kualitatif deskriptif* dengan pendekatan penelitian ini adalah Pendekatan yuridis, yaitu pendekatan yang menelusuri pendekatan undang-undang. Adapun sumber data penelitian ini adalah Kantor Cabang Bank BTN Syariah Makassar. Selanjutnya, metode pengumpulan data yang digunakan adalah Observasi, dokumentasi dan wawancara. lalu, teknik pengolahan dan analisis data dilakukan dengan melalui beberapa tahapan, yaitu: *editing* data, Klasifikasi data, Analisis data dan Kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Akad *Wākalah* dalam Pembelian Hunian Pada Bank BTN Syariah memang sesuai dengan akad dalam Hukum Ekonomi Syariah dan Rukun dan Syarat dalam akad *Wākalah* pada Bank BTN Syariah sudah memenuhi Prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga menjelaskan tentang pemberian kuasa untuk pembelian terdapat pada pasal 475 sampai dengan pasal 491. Upaya penyelamatan nasabah yang mengalami masalah itu ada dua. Pertama, mengajukan perpanjangan jangka waktu atau penundaan pembayaran beberapa bulan. Kedua, pihak bank menawarkan lelang.

Implikasi dari penelitian ini Berkaitan dengan pembelian hunian bersubsidi secara syariah, pihak Bank Tabungan Negara Syariah Makassar tetap memberikan penjelasan mengenai prosedur pembiayaan secara terperinci kepada pihak yang melakukan akad. Dan solusi yang dilakukan Bank Tabungan Negara Makassar mengenai pembelian hunian, Pihak bank tetap memperhatikan prosedur penyelesaian permasalahan apabila terjadi permasalahan yang tidak dapat dihindari.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat di Negara maju dan berkembang sangat membutuhkan bank sebagai tempat untuk melakukan transaksi keuangannya. Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan yang sangat strategis dalam mengembangkan pembangunan nasional. Kegiatan utama dari perbankan mengenal dua sistem, yaitu sistem ekonomi konvensional dan sistem ekonomi syariah. Sistem ekonomi konvensional terdapat Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat.¹

Bank Syariah sebagai lembaga keuangan mempunyai mekanisme dasar, yaitu menerima deposito dari pemilik modal (*depositor*) dan mempunyai kewajiban (*liability*) untuk menawarkan pembiayaan kepada investor pada sisa asetnya, dengan pola dan/atau skema pembiayaan yang sesuai dengan syariat Islam. Pada sisi kewajiban, terdapat dua kategori utama, yaitu *interest-free current and saving accounts* dan *investment accounts* yang berdasarkan pada prinsip PLS (*Profit and Loss Sharing*) antara pihak bank dengan pihak depositor; sedangkan pada sisi asset, yang termasuk didalamnya adalah segala bentuk pola pembiayaan yang bebas riba dan sesuai prinsip atau standar syariah, seperti *mudharabah*, *musyarakah*, *istisna*, *salam*, dan lain-lain.

¹ Drs. Ismail, MBA., Ak., *Perbankan Syariah*, (Cet. V, Kencana: Jakarta, 2017), h. 29

Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, pembayaran dan penarikan bunga di larang dalam semua bentuk transaksi. Bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah.²

Secara yuridis formal dalam undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan selanjutnya disebut UUP. Pengertian bank umum sendiri dijabarkan dalam Pasal 1 angka 3 UUP yang mengemukakan, Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran.³ Seperti halnya bank umum, terminologi bank Perkreditan rakyat dapat ditemui pada Pasal 5 Ayat (1) UUP. Sedangkan pengertian bank perkreditan rakyat dijabarkan dalam Pasal 1 Angka 4 UUP yang menyatakan, bank perkreditan rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Mencermati pengertian yang diberikan dalam UUP sebenarnya tidak ada perbedaan mencolok antara bank umum dengan bank perkreditan rakyat (BPR), kecuali dalam bidang usaha layanan jasa dalam lalu lintas pembayaran hanya diberikan kepada bank umum.⁴

²Drs. Ismail, MBA., Ak., *Perbankan Syariah* h. 31

³ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, (Mandar Maju: Bandung, 2012) h.

⁴ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, h. 8

Secara yuridis normatif tercatat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, diantaranya, Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 10 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia, Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Hukum Perbankan yang menggunakan prinsip-prinsip syariah baru hadir pada tahun 1992 di Indonesia, yaitu Bank Muamalat Indonesia.

Saat awal pelaksanaan bank yang beroperasi dengan sistem bagi hasil, asas hukumnya ada pada Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1992. Namun itu belum cukup, karena perbankan syariah tersendat jalannya dan terbukti dalam enam tahun pertama kemudian hanya satu bank syariah yang muncul yakni Bank Muamalat pada tahun 1992. Sistem ekonomi syariah sekarang ini semakin berkembang bila dibandingkan dengan sistem ekonomi konvensional, hal ini dapat dibuktikan dengan banyaknya bank konvensional yang membuka bank dengan sistem syariah. Selain itu pertumbuhan ekonomi syariah juga dapat dilihat dari banyaknya perbankan syariah dan lembaga syariah di Indonesia. Salah satu faktor pendukungnya adalah permintaan *Islamic product* dari penduduk Indonesia yang sebagian besar adalah muslim. Perbankan syariah semakin marak sejak memungkinkan bank menjelaskan *dual banking system* atau bank konvensional yang dapat mendirikan divisi syariah, dengan adanya undang-undang tersebut konvensional mulai melirik dan membuka unit usaha syariah.

Setelah berjalannya peraturan perbankan yaitu Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, akhirnya diterbitkan undang-undang yang lebih spesifik menerangkan tentang Perbankan syariah secara eksplisit yaitu Undang-Undang No. 21 Tahun 2008. Undang-undang ini menjadikan perbankan syariah sebagai landasan hukum yang jelas dari sisi kelembagaan dan sistem operasionalnya, paling tidak terdapat enam hal baru dalam UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu otoritas fatwa dan komite perbankan syariah, pembinaan dan pengawasan syariah, pemilihan dewan pengawas syariah (DPS), masalah pajak, penyelesaian sengketa, dan konversi unit usaha syariah (UUS) menjadi bank umum syariah (BUS). Dengan kehadiran undang-undang ini memicu peluang yang lebih besar yang diberikan kepada masyarakat untuk mendapatkan pelayanan perbankan sepenuhnya yang sesuai dengan syarat islam. Salah satunya adalah perbankan syariah menawarkan transaksi yang tidak berlandaskan pada konsep bunga, dapat diharapkan untuk lebih optimal melayani kalangan masyarakat yang belum dapat tersentuh oleh perbankan konvensional, dan memberikan pembiayaan dalam pengembangan usaha berdasarkan sistem syariat Islam.

Konsep ekonomi syariah (*Islamic economic*) itu sendiri menurut M. Yasir Nasution mengemukakan bahwa ekonomi syariah mempunyai perbedaan yang mendasar dengan ekonomi konvensional (sebutan yang lazim digunakan untuk ekonomi sekuler). Perbedaan yang paling mendasar adalah pada landasan filosofinya dan asumsi-asumsinya tentang manusia. Ekonomi syariah dibangun atas empat filosofinya, yakni pertama ketauhidan, dengan pengertian bahwa

semua yang ada di alam ini merupakan ciptaan Allah SWT dan hanya Allah-lah yang mengatur segala sesuatunya, termasuk mekanisme hubungan antarmanusia, cara memperoleh rezki dan melakukan transaksi bisnis serta kegiatan ekonomi lainnya; kedua, keadilan dan keseimbangan, dalam pengertian kedua hal ini harus digunakan sebagai dasar untuk mencapai kesejahteraan umat manusia.

Oleh sebab itu, seluruh kegiatan ekonomi harus dilandasi kepada paham keadilan dan keseimbangan sebagaimana yang telah digariskan oleh Allah SWT. Ketiga, kebebasan dalam arti bahwa manusia bebas melakukan seluruh aktivitas ekonomi sepanjang tidak ada ketentuan Allah SWT yang melarangnya dan Keempat; pertanggung jawaban, dalam arti manusia sebagai pemegang amanah memikul tanggung jawab atas segala putusan-putusan yang diambilnya.⁵ Bisa disimpulkan secara garis besar ekonomi konvensional berorientasi kepada hal-hal yang bersifat duniawi, sedangkan ekonomi berorientasi tidak hanya duniawi saja tetapi juga kepada hal-hal yang bersifat *ukhrawi* sebagai ibadah kepada Allah SWT.

Dengan bermunculannya berbagai perusahaan lembaga keuangan syariah, semakin berkembang juga produk yang ditawarkan dan salah satu dari berbagai akad yang ditawarkan kepada nasabah adalah akad *Wākalah*. *Wākalah* (perwakilan) adalah penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandate atau *power of attorney* akad petimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak yang lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Akad *Wākalah* ini biasanya digunakan oleh perbankan atau non-bank seperti perusahaan asuransi. Dalam dunia lembaga

⁵ M. Yasir Nasution, *Ekonomi Islam Pada Millenium Ketiga, Dalam Prospek Bank Syariah Pada Millenium Ketiga, Peluang dan Tantangan*, Editor Azhari Akmal Taringan, (IAIN SUMUT: Medan, 2002), h. 5-6

keuangan pada prakteknya mengharuskan adanya, *muwakil* atau yang mewakili, wakil dalam hal bank ini dan *taukil* atau objek atau wewenang yang diwakilkan.

Dengan latar belakang tersebut di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian pada perbankan syariah yakni dengan mengangkat judul “**Pelaksanaan Akad *Wākalah* Dalam Pembelian Hunian Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah di Bank BTN Syariah Makassar**”.

B. Fokus Penelitian dan Deskripsi Fokus

1. Fokus Penelitian

Untuk menjaga agar pembahasan tidak keluar pada pemikiran awal, penulis menetapkan fokus penelitian mengenai Akad *Wākalah* dalam pembelian hunian berdasarkan hukum ekonomi syariah yakni ditinjau dari aspek akad, iuran, alur Pembiayaan *Wākalah* dan Hukum ekonomi syariah. Ketika aspek ini yang kemudian akan penulis uraikan Bagaimanakah sistem murabahah ditinjau dari Akad *Wākalah* dan alur pengajuan *Wākalah* telah sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah mengenai *Wākalah*.

2. Deskripsi Fokus

- a. Akad adalah Perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara Bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing masing pihak sesuai dengan prinsip syari’ah.⁶
- b. *Wākalah* adalah salah satu perjanjian yang memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan suatu kegiatan dimana yang memberi kuasa tidak dalam posisi melakukan kegiatan tersebut.⁷

⁶ M. Nadrattuzaman Hosen dan Hasan Ali, *Kamus Populer Keuangan dan Ekonomi Syariah*, (Cet. I; Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah, 2008) h.2

- c. Bank Syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.⁸
- d. Hukum Ekonomi Syariah adalah sebuah aturan yang mengatur system ekonomi berdasarkan dari landasan hukum agama islam atau hukum fiqh yang ada.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana konsep *Wākalah* dalam hukum Islam?
- b. Bagaimana prinsip hukum ekonomi syariah tentang *Wākalah*?
- c. Bagaimana implementasi *Wākalah* dalam pembelian hunian di Bank BTN Syariah?

D. Tinjauan Pustaka

Untuk lebih validnya sebuah karya ilmiah dan memiliki bobot yang tinggi maka perlu dijelaskan beberapa rujukan atau sumber tulisan yang menopang terealisasinya skripsi ini.

Rujukan buku-buku atau referensi yang ada kaitannya dengan skripsi ini merupakan sumber yang sangat penting untuk menyusun pokok pembahasan yang dimaksudkan dalam pembahasan skripsi ini sehingga tidak mengambang jauh.

⁷ Hasbi Ash-Shiddieqie, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Bulan Bintang: Jakarta, 1984) h. 91

⁸ Karnaen Perwataatmadja, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Dana Bhakti: Jakarta, 1999) h. 1

Adapun buku-buku yang menjadi referensi antara lain:

Pertama, Siti Maslukhah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel. NIM : C02210011, 2014. Judul Skripsi : “Penerapan Akad *Murabahah* dalam Pembiayaan Usaha Perikanan Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Koperasi jasa Keuangan Syari’ah Ben Iman Lamongan)”. Penulis menganalisis mengenai ketentuan hukum tentang Akad *Murabahah* yang dilakukan oleh pihak Koperasi jasa keuangan syari’ah Ben Iman Lamongan.

Kedua, Alfian, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga. NIM : 08380092, 2012. Judul Skripsi : “ Pelaksanaan Akad *Murabahah* Untuk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta)”. Penulis menjelaskan mengenai Akad *Murabahah* yang di gunakan Oleh PT. BPRS Margirizki Bahadia Yogyakarta sebagai modal usaha untuk nasabahnya.

Ketiga, Harnia, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar. NIM : 10200108020, 2012. Judul Skripsi : “ Analisis Penerapan Sistem *Murabahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (Studi Pada Bank Muamalat Makassar)”. Penulis menganalisis Mengenai Sistem *Murabahah* yang digunakan dalam Pembiayaan Hunian Syariah.

Keempat, Fatwa Dewan Syariah Nasional

Perbedaan penelitian yang dilakukan dengan penelitian yang lainnya adalah Penelitian ini lebih melihat pada Pelaksanaan Akad *Wākalah* yang digunakan untuk pembelian hunian berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui dan memahami konsep *Wākalah* dalam hukum Islam.
- b. Untuk mengetahui Prinsip hukum ekonomi syariah tentang *Wākalah*.
- c. Untuk mengetahui implementasi akad *Wākalah* dalam pembelian hunian di Bank BTN syariah Makassar.

2. Kegunaan penelitian

a. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat mengenai sistem *Wākalah* yang dapat dipilih oleh nasabah ketika ingin mengajukan pembelian hunian pada Bank BTN Syariah Cabang Makassar serta memberikan dorongan kepada masyarakat untuk menggunakan produk-produk perbankan pada Bank BTN Syariah Cabang Makassar khususnya Pelaksanaan Akad *Wākalah*.

b. Bagi Penulis

Sebagai salah satu syarat mendapat gelar sarjana pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Makassar, dan juga menambah pengetahuan dan pengalaman penulis agar dapat mengembangkan ilmu yang telah diperoleh.

BAB II

TINJAUAN TEORETIS

A. Tinjauan Umum Tentang *Wākalah*

1. Pengertian *Wākalah*

Wākalah berasal dari wazan *wakala-yakilu-waklan* yang berarti menyerahkan atau mewakilkan urusan sedangkan *Wākalah* adalah pekerjaan wakil.⁹ *Al-Wākalah* juga berarti penyerahan (*al Tafwidh*) dan pemeliharaan (*al-Hifdh*).¹⁰ menurut kalangan syafi'i arti *Wākalah* adalah ungkapan atau penyerahan kuasa (*al-muwakkil*) kepada orang lain (*al-wakil*) supaya melaksanakan sesuatu dari jenis pekerjaan yang bisa digantikan (*an-naqbalu an-niyabah*) dan dapat dilakukan oleh pemberi kuasa, dengan ketentuan pekerjaan tersebut dilaksanakan pada saat pemberi kuasa masih hidup.¹¹ *Wākalah* dalam arti harfiah adalah menjaga, menahan atau penerapan keahlian atau perbaikan atas nama orang lain, dari sini kata *Tawkeel* diturunkan yang berarti menunjuk seseorang untuk mengambil alih atas suatu hal juga untuk mendelegasikan tugas apapun ke orang lain.¹² Akad *Wākalah* adalah akad yang memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan suatu kegiatan dimana yang memberi kuasa tidak dalam posisi melakukan kegiatan tersebut.¹³ Akad *Wākalah* pada hakikatnya adalah akad yang digunakan oleh seseorang apabila dia membutuhkan orang lain atau mengerjakan

⁹ Tim Kashiko, *Kamus Arab-Indonesia*, Kashiko, 2000, h. 693.

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah dalam Muhammad Syafi'i Antonio*, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, (Gema Insani: Jakarta, 2008) h. 120-121.

¹¹ Helmi Karim, *fiqh muamalah* (Cet. 3, PT RajaGrafindo Persada: Jakarta, 2002), h. 20

¹² Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (PT Gramedia Pustaka Utama: Jakarta, 2009) h. 529

¹³ Abdul Aziz Dahlan, dkk *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jilid 6 h.1912

sesuatu yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan meminta orang lain untuk melaksanakannya.

Wākalah memiliki beberapa makna yang cukup berbeda menurut beberapa ulama. Berikut adalah pandangan dari para ulama¹⁴:

1. Menurut Hashbi Ash Shiddieqy, *Wākalah* adalah akad penyerahan kekuasaan, yang pada akad itu seseorang menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam bertindak (*bertaşarruf*).
2. Menurut Sayyid Sabiq, *Wākalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.
3. Ulama Malikiyah, *Wākalah* adalah tindakan seseorang mewakilkan dirinya kepada orang lain untuk melakukan tindakan-tindakan yang merupakan haknya yang tindakan itu tidak dikaitkan dengan pemberian kuasa setelah mati, sebab jika dikaitkan dengan tindakan setelah mati berarti sudah berbentuk wasiat.
4. Menurut Ulama Syafi'iah mengatakan bahwa *Wākalah* adalah suatu ungkapan yang mengandung suatu pendelegasian sesuatu oleh seseorang kepada orang lain supaya orang lain itu melaksanakan apa yang boleh dikuasakan atas nama pemberi kuasa.

Berkenaan dengan akad *Wākalah* ini para ulama sudah sepakat mengenai bolehnya akad *Wākalah* karena dalam prakteknya di perbankan syariah akad ini

¹⁴ Dapat dilihat di Rhessa Yogaswara,
<http://viewislam.wordpress.com/2009/04/16/konsep-akad-Wākalah-dalam-fiqh-muamalah/> 28
 September 2018 Pukul 21.00 WITA

dipergunakan untuk kegiatan tolong menolong¹⁵, akad ini diperbolehkan karena konsep dari kegiatan tolong- menolong dan dalam dunia perbankan syariah, akad ini dipergunakan sebagai wadah untuk mempertemukan pihak yang mempunyai modal dengan pihak yang memerlukan modal, dan bank mendapat fee dari jasa tersebut.

2. Landasan Hukum Tentang *Wākalah*

a. Al-Qur'an

Landasan syariah dalam transaksi *Wākalah* dapat dilihat dari Al-Qur'an sebagai berikut:

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِثْتُمْ ۖ قَالُوا لَبِثْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۚ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِثْتُمْ ۖ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِّنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا ۚ

Terjemahnya:

Dan Demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. berkatalah salah seorang di antara mereka: sudah berapa lamakah kamu berada (disini?). mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari". berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah Dia Lihat manakah makanan yang lebih baik, Maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia Berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun. (Q.S. Al-Kahfi 18 : 19)¹⁶

¹⁵ M. Syafii Antonio, *Bank syariah : Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Bank Indonesia & STIE TAZKIA: Jakarta, 1999) h. 240-243

¹⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. h. 445

Ayat ini melukiskan perginya salah seorang *ash-habul kahfi* yang bertindak untuk dan atas nama rekan-rekannya sebagai wakil mereka dalam memilih dan membeli makanan.

قَالَ أَجْعَلْنِي عَلَى خَزَائِنِ الْأَرْضِ إِنِّي حَفِيظٌ عَلِيمٌ ﴿٥٥﴾

Terjemahnya:

Berkata Yusuf: "Jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir); Sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga, lagi berpengetahuan". (Q.S. Yusuf 12 : 55)¹⁷

Ayat ini, selain mengakui keabsahan praktek *Wākalah*, juga mengindikasikan dua sikap mendasar yang harus ada dalam konsep *Wākalah*. Sifat itu adalah memiliki kemampuan untuk menjaga, memelihara, dan dapat dipercaya dalam menjalankan pekerjaannya yang diwakilkan, selain itu juga harus memiliki pengetahuan dan kompetensi atas pekerjaan yang didelegasikan. Dalam konteks ayat ini, Nabi Yusuf siap untuk menjadi wakil dan pengembal amanah menjaga "*Federal Reserve*" negeri Mesir.¹⁸

.....وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ

إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Terjemahnya:

.....dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya. (Q.S. Al-Mai'dah 5 : 2)¹⁹

¹⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Bogor, 2007), h.357

¹⁸ Muh. Syafi'i Antonio, "*Bank Syariah dari Teori ke Praktik*" (Gema Insani: Jakarta, 2011) h. 121

¹⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Bogor, 2007), h.56

Ayat-ayat tersebut menyimpulkan bahwa dalam hal muamalah dapat dilakukan perwakilan dalam bertransaksi, ada solusi yang bisa diambil manakala manusia mengalami kondisi tertentu yang mengakibatkan ketidak sanggupan melakukan segala sesuatu secara mandiri, baik melaui perintah maupun kesadaran pribadi dalam rangka tolong menolong, dengan demikian seseorang dapat mengakses atau melakukan transaksi melaui jalan *Wākalah*.

b. Al-Sunnah

Sementara landasan Al- Sunnah terkait dengan praktik *Wākalah* yang dilakukan Rasulullah saw. antara lain sebagai berikut :

1. Riwayat Abū Burdah:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الْعَلَاءِ حَدَّثَنَا أَبُو أُسَامَةَ عَنْ بُرَيْدٍ عَنِ عَبْدِ اللَّهِ عَنْ أَبِي
بُرْدَةَ عَنْ أَبِي مُوسَى - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - عَنِ النَّبِيِّ - صَلَّى اللَّهُ
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - قَالَ >> الْخَازِنُ الْأَمِينُ الَّذِي يُنْفِقُ - وَرُبَّمَا قَلَّ الَّذِي
يُعْطَى - مَا أُمِرَ بِهِ كَامِلًا مُوَفَّرًا ، طَيِّبٌ نَفْسُهُ ، إِلَى الَّذِي أُمِرَ بِهِ
، أَوْ حَدُّ الْمُتَصَدِّقِينَ <<²⁰

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami Muhammad bin Al ‘Alaa’ telah menceritakan kepada kepada Abu Usamah dari Buraidd bin ‘Abdulloh dari Abu Burdah dari Abu Musa dari Nabi shallallohu ‘alaihi wasallam bersabda: “seseorang bendahara yang amanah, yang dia melaksanakan tugasnya (dengan baik)”- Dan adakalanya Beliau bersabda : “Yaitu yang dia melaksanakan apa yang diperintahkan kepadanya dengan sempurna dan jujur serta memiliki jiwa lapang dada, yang dia mengeluarkannya (shadaqah) kepada orang yang berhak sebagaimana diperintahkan adalah termasuk salah satu dari Al-Mutashaddiqin.

²⁰ Muhammad bin Ismail Abu Abdullah al-Bukhari, *Shohih al-Bukhari*, (Digital Library, al-Maktabah al-Syamilan al-Isdar al-Sani, 2005), VIII/, hadis nomor 2319.

2. Hadis riwayat Jabir

وَعَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ - رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا - (قَالَ: أَرَدْتُ خَيْبَرَ، فَأَتَيْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ: إِذَا الْخُرُوجَ إِلَى أَتَيْتَ وَكِيلِي بِخَيْبَرَ فَخُذْ مِنْهُ خَمْسَةَ عَشَرَ وَسُقًا)²¹

Artinya :

Jabir bin Abdillah ra. Berkata, Aku hendak berangkat ke Khaibar, lalu aku menemui Nabi saw. Beliau bersabda, “ Jika engkau menemui wakilku di Khaibar, ambillah olehmu darinya lima belas wasaq.”

Dalam kehidupan sehari-hari, Rasulullah telah mewakilkan kepada orang lain untuk berbagai urusan. Diantaranya adalah membayar hutang. Mewakilkan penetapan had dan membayarnya, mewakilkan pengurusan unta, membagi kandang hewan, dan lainnya.²²

c. Ijma

Para ulama bersepakat dengan ijma atas di bolehkannya *Wākalah* mereka bahkan ada yang cenderung mensunnahkannya dengan alasan bahwa hal tersebut termasuk jenis *ta'awun* atau tolong menolong atas dasar kebaikan dan takwa. Tolong menolong diserukan oleh Al-Quran dan disunnahkan oleh Rasulullah SAW.

3. Rukun dan Syarat *Wākalah*

1. Rukun *Wākalah*:

- a. Orang yang memberi kuasa (*al Muwakkil*)
- b. Orang yang diberi kuasa (*al Wakil*);
- c. Perkara/hal yang dikuasakan (*al Taukil*);

²¹ Sulaiman bin al-Asy'ats bin Syaddad bin 'Amr al-Azadi Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, (Digital Library, al-Maktabah al-Syamilan al-Isdar al Sani, 2005), II/22, hadis nomor 3634

²² Muh. Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, h. 122

d. Pernyataan Kesepakatan (*Ijab* dan *Qabul*).

2. Syarat *Wākalah*.²³

Orang yang memberikan kuasa (*al-Muwakkil*) disyaratkan cakap bertindak hukum, yaitu telah *balig* dan berakal sehat, baik laki-laki maupun perempuan, boleh dalam keadaan tidak ada di tempat (*gaib*) maupun berada di tempat, serta dalam keadaan sakit ataupun sehat. Orang yang menerima kuasa (*al-Wakil*), disyaratkan :

- a. Cakap bertindak hukum untuk dirinya dan orang lain, memiliki pengetahuan yang memadai tentang masalah yang diwakilkan kepadanya, serta amanah dan mampu mengerjakan pekerjaan yang dimandatkan kepadanya.
 - b. Ditunjuk secara langsung oleh orang yang mewakilkan dan penunjukan harus tegas sehingga benar-benar tertuju kepada wakil yang dimaksud. Tidak menggunakan kuasa yang diberikan kepadanya untuk kepentingan dirinya atau di luar yang disetujui oleh pemberi kuasa.
 - c. Apabila orang yang menerima kuasa melakukan kesalahan tanpa sepengetahuan yang memberi kuasa sehingga menimbulkan kerugian, maka kerugian yang timbul menjadi tanggungannya.
3. Perkara yang Diwakilkan/Obyek *Wākalah*, Sesuatu yang dapat dijadikan obyek akad atau suatu pekerjaan yang dapat dikerjakan orang lain, perkara-perkara yang *mubah* dan dibenarkan oleh *syara'*, memiliki identitas yang

²³ Ali Ahmad al-Qalyishy, *fikih al-muamalat al maliyah fi syariah al islamiyah*, juz II hlm. 119-128 dapat dilihat di Ridwan Nurdin, *Disertasi formalisasi fikih dalam transaksi modern (kajian konsepsi fiqh pada sistem perbankan syariah di Indonesia*, sps UIN syarif hidayatullah 2008 hlm.230

jelas, dan milik sah dari *al Muwakkil* , misalnya : jual-beli, sewa-menyewa, pemindahan hutang, tanggungan, kerjasama usaha, penukaran mata uang, pemberian gaji, akad bagi hasil, talak, nikah, perdamaian dan sebagainya.

4. Pernyataan Kesepakatan (*Ijab-Qabul*), Kesepakatan kedua belah pihak baik lisan maupun tulisan dengan keikhlasan memberi dan menerima baik fisik maupun manfaat dari hal yang ditransaksikan.
5. Pembatalan *Wākalah* dan Berakhirnya *Wākalah*
 - a. Apabila Pemberi kuasa berhalangan Tetap , Dalam hal pemberi kuasa berhalangan tetap (wafat), maka pemberian kuasa tersebut batal, sebagaimana halnya batal dengan adanya pembebasan atau pengunduran diri pemberi kuasa, kecuali diperjanjikan lain.
 - b. Perselisihan antara pemberi kuasa dengan yang diberi kuasa, apabila terjadi perselisihan antara orang yang diberi kuasa dengan orang yang memberi kuasa, khususnya kehilangan barang yang dikuasakan, maka yang dijadikan pegangan adalah perkataan orang yang menerima kuasa disertai dengan saksi. Apabila sengketa disebabkan pembayaran, maka yang dipegang adalah perkataan penerima kuasa dengan bukti-buktinya. Jika penerima kuasa melakukan suatu perbuatan yang dianggap salah, sedangkan ia beranggapan bahwa pemberi kuasa menyuruhnya demikian, maka yang dijadikan pegangan adalah perkataan penerima kuasa selama penerima kuasa adalah orang yang terpercaya untuk melakukan perbuatan

6. Berakhirnya *Wākalah*

- a. Matinya salah seorang dari *shahibul akad* (orang-orang yang berakad), atau hilangnya cakap hukum.
- b. Dihentikannya aktivitas/pekerjaan dimaksud oleh kedua belah pihak.
- c. Pembatalan akad oleh pemberi kuasa terhadap penerima kuasa, yang diketahui oleh penerima kuasa.
- d. Penerima kuasa mengundurkan diri dengan sepengetahuan pemberi kuasa.
- e. Gugurnya hak pemilikan atas barang bagi pemberi kuasa²⁴

B. *Praktek Wākalah Dalam Perbankan*

Berkenaan dengan *Wākalah* dalam perbankan Syariah, DSN telah mengeluarkan Fatwa nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Wākalah* sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan tentang *Wākalah*:

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (Akad).
2. *Wākalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua : Rukun dan Syarat *Wākalah*:

1. Syarat-syarat muwakkil (yang mewakilkan)

²⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, (Cet. Ke-4, Beirut: Dar al-Fikr, 1983) Jilid III. h. 898

- a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
 - b. Orang mukallaf atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya
2. Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
- a. Cakap hukum,
 - b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya,
 - c. Wakil adalah orang yang diberi amanat.
3. Hal-hal yang diwakilkan
- a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili,
 - b. Tidak bertentangan dengan syari'ah Islam,
 - c. Dapat diwakilkan menurut syari'ah Islam.

Ketiga : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

C. Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Istilah lain Bank Syariah adalah Bank Islam. Menurut Karnaen Perwataatmadja, Bank Islam adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Dalam tata cara bermuamalat itu dijauih praktek-praktek yang dikhawatirkan mengandung unsur riba untuk diganti dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.²⁵

Sejak disahkannya UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Secara resmi digunakan istilah bank syariah. Adapun pengertian Bank Syariah menurut Undang-Undang tersebut adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Ketentuan-Ketentuan yang berlaku di Indonesia, Khususnya tentang perbankan tersebut juga berlaku untuk Bank Syariah asal ketentuan-ketentuan itu sesuai dengan maksud, sasaran dan objeknya. Agar terdapat persaingan yang jujur antara operasional bank Syariah dengan bank konvensional yang sudah ada, maka harus ada kesesuaian pengertian-pengertian produk bank syariah dengan produk-produk bank konvensional.

²⁵ Karnaen Perwataatmadja, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, h. 1

2. Tujuan dan Peranan Bank Syariah

Seperti bank Konvensional, Bank Syariah mempunyai tujuan, diantaranya sebagai berikut:

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk ber-muamalat secara Islam, khususnya muamalat yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur *Garar* (tipuan), dimana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan masyarakat.
2. Untuk menciptakan keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha
4. Untuk menanggulangi kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari Negara-negara yang sedang berkembang. Upaya bank syariah didalam mengentaskan kemiskinan ini berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjol sifat kebersamaan dari siklus usha yang lengkap seperti program pembinaan pengusaha produsen, pembinaan

pedagang perantara, program pembinaan konsumen, program pengembangan modal kerja dan program pengembangan usaha bersama.

5. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat islam terhadap bank non-syariah.²⁶

Berdasarkan pasal 2 Undang-Undang 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam menjalankan kegiatan usahanya perbankan syariah berasas prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Sedangkan Pasal 2 Undang-undang tersebut menyebutkan bahwa, tujuan perbankan syariah adalah menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat.

Kemudian menurut pasal 4 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, fungsi Perbankan Syariah adalah:

- 1) Bersama Unit Usaha Syariah menghimpun dan menyalurkan dana Masyarakat.
- 2) Menjalankan fungsi sosial dalam bentuk baitul mal.
- 3) Menghimpun dana sosial yang berasal dan wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf sesuai dengan kehendak pemberi wakaf.

Visi perbankan syariah umumnya adalah menjadi wadah terpercaya bagi masyarakat yang ingin melakukan investasi dengan sistem bagi hasil secara adil sesuai prinsip syariah. Memenuhi rasa keadilan bagi semua pihak dan memberikan ke mashlahatan bagi masyarakat luas adalah misi utama Perbankan

²⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Ekonisia: Yogyakarta, 2005) h. 40-41

syariah. Oleh karena itu bank syariah menerapkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:²⁷

- 1) Menjauhkan diri dari kemungkinan adanya unsure riba.
- 2) Menerapkan prinsip sistem bagi hasil dan jualbeli.
3. Kegiatan Usaha dan Produk Bank Syariah

Peraturan mengenai kegiatan usaha bank syariah ditetapkan pada pasal 6, pasal 7 dan pasal 13 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998. Pasal-pasal tersebut memberikan daftar legitimasi kegiatan usaha yang boleh dilakukan oleh bank secara umum, tetapi secara khusus untuk bank syariah kegiatan usaha yang dapat dilaksanakan yang sesuai prinsip Syariah.²⁸

Produk dan jasa keuangan syariah yang ditawarkan bank syariah berlandaskan pada kegiatan usaha cukup bervariasi. Produk dan jasa untuk penandaan, pembiayaan, jasa produk, jasa operasional, dan jasa investasi.²⁹

Produk-produk dari bank syariah adalah sebagai berikut:³⁰

- a. Penghimpunan dana
 - 1) Giro berdasarkan prinsip *wadi'ah*
 - 2) Tabungan berdasarkan prinsip *wadi'ah* dan/atau *mudharabah*
 - 3) Deposito berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah*
- b. Penyaluran dana

²⁷ Wirnyaningsih, et al. 2005. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. (Kencana: Jakarta, 2005) h. 18

²⁸ Dewi Gemala, *Hukum Perikatan Islam*, (Prenada Media: Jakarta, 2005) h. 70

²⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (PT. RajaGrafindo: Jakarta, 2011) h. 242

³⁰ Wirnyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* ,h. 101-102

- 1) Prinsip jual beli
 - a) *Murabahah*
 - b) *Istishna*
 - c) *Salam*
 - 2) Prinsip Bagi Hasil
 - a) *Mudharabah*
 - b) *Musyarakah*
 - 3) Prinsip sewa menyewa
 - a) *Ijarah*
 - b) *Ijarah muhtahiya bittamlik*
 - 4) Prinsip pinjam-meminjam berdasarkan akad *qardh*
- c. Jasa pelayanan
- 1) *Wākalah*
 - 2) *Hawalah*
 - 3) *Kafalah*
 - 4) *Rahn*



D. Tinjauan Umum Tentang Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Ekonomi Syariah

Secara terminologi pengertian ekonomi telah banyak diberikan/dijelaskan oleh para pakar ekonomi. Disini dikemukakan pengertian ekonomi Islam yaitu yang ditulis Yusuf Halim al-Alim³¹ yang mengemukakan bahwa ilmu ekonomi Islam adalah ilmu tentang hukum-hukum syarat aplikatif yang diambil dari dalil-dalil yang terperinci terkait dengan mencari, membelanjakan, dan tata cara membelanjakan harta. Fokus kajian ekonomi Islam adalah mempelajari perilaku *muamalah*³² masyarakat Islam yang sesuai dengan *nash* Al-Quran, Al Hadis, *Qiyas*, dan *Ijma'* dalam kebutuhan hidup manusia dalam mencari ridha Allah SWT. Ekonomi syariah berorientasi tidak hanya dunia saja tetapi juga kepada hal-hal yang bersifat *ukhrawi* sebagai ibadah kepada Allah SWT.

2. Konsep Ekonomi Syariah

Pada awalnya kehadirannya ekonomi syariah, termasuk lembaga-lembaga yang dilahirkannya oleh sebagian masyarakat disambut dengan sikap apriori dan pesimis, bahkan dalam beberapa hal ditangani dengan sikap sinis. Sebenarnya sikap ini lahir karena mereka belum memahami dan kurangnya pengetahuan serta sifat kakunya kerangka berpikir yang digunakan dalam memahami ekonomi syariah. Oleh karena ekonomi syariah mengalami perkembangan yang sangat signifikan dan bersifat unik, dan karena lembaganya juga kompetitif dengan lembaga ekonomi konvensional yang sejenis, maka para ilmuwan dan para

³¹Yusuf Halim al-alim, *Al-Nizam al-Sujasi wa al-Iqtishadi fi al Islam, Dar al Qalm*, (Beirut: Lebanon, 1975) h. 19.

³²Hukum-hukum syara' yang berkaitan dengan urusan dunia, dan kehidupan manusia, seperti jual beli, perdagangan, dan lain sebagainya

pemerhati masalah kemanusiaan, baik muslim maupun nonmuslim tertarik untuk melakukan kajian-kajian serius terhadapnya.

Said Sa'ad Marathon³³ mengemukakan bahwa selain sistem bagi hasil, ekonomi syariah dibangun atas empat karakteristik, yakni pertama, dialektika nilai-nilai spiritualisme dan materialisme. Sistem ekonomi kontemporer hanya konsen terhadap nilai yang dapat meningkatkan *utility* (kegunaan) saja, hanya terfokus kepada nilai *materialize* (terwujud) saja, sedangkan ekonomi syariah selalu menekankan kepada nilai-nilai kebersamaan dan kasih sayang sesama individu dan masyarakat; kedua, kebebasan berekonomi dalam arti sistem ekonomi Islam tetap membenarkan kepemilikan individu dan kebebasan dalam berinteraksi sepanjang dalam koridor syariah; ketiga, dualisme kepemilikan, pada hakikatnya pemilik alam semesta beserta isinya hanya milik Allah semata.

Manusia hanya sebagai wakil Allah dalam memakmurkan dan menyejahterakan Bumi. Kepemilikan oleh manusia merupakan derivasi atas kepemilikan Allah yang hakiki (*istikhalaf*), oleh karena itu setiap kegiatan ekonomi yang diambil oleh manusia demi kemakmuran alam semesta tidak boleh bertentangan dengan kehendak Allah SWT; dan keempat, menjaga kemaslahatan individu dan masyarakat. Terhadap dua hal ini tidak boleh dikotomi (saling bertentangan) antara yang satu dan yang lain, dalam pengertian bahwa kemaslahatan individu tidak boleh dikorbankan untuk kepentingan masyarakat, atau sebaliknya. Dalam mewujudkan kemaslahatan ini, negara mempunyai hak

³³Said Sa'ad Marathon, Al-Madkhal Lil al-fikri al-iqtishaadfi al-islam, terjemahan Ahmad Ikhrom dan Dimyauddin dengan judul *Ekonomi Islam di Tengah Krisis Ekonomi Global*, (Zikrul Hakim:Jakarta, 2004), h. XI.

meintervensi apabila terjadi eksploitasi atau kezaliman dalam mewujudkan sebuah kemaslahatan itu.

Ahmad Azhar Basyir³⁴ menarik beberapa prinsip ekonomi syariah yang dapat dijadikan pedoman dalam melaksanakan kegiatan ekonomi, antara lain: pertama, manusia adalah makhluk pengemban amanah Allah untuk memakmurkan kehidupan di Bumi dan diberi kedudukan sebagai *khalifah* (wakil-nya) yang wajib melaksanakan petunjuk-Nya; kedua, bumi dan langit seisinya diciptakan untuk melayani kepentingan hidup manusia, dan dituntut kepadanya untuk taat terhadap amanat Allah. Allah adalah pemilik mutlak atas semua ciptaan-Nya; ketiga manusia wajib bekerja untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya di dunia ini. Keempat, kerja adalah sesuatu yang harus menghasilkan (produksi); kelima, Islam menentukan berbagai macam bentuk kerja yang halal dan haram. Keenam, hasil kerja manusia diakui sebagai miliknya; ketujuh, hak milik manusia dibebani kewajiban-kewajiban yang diperuntukkan bagi kepentingan sosial; kedelapan, harta jangan sampai beredar di kalangan kaum kaya saja, tetapi diratakan dengan jalan memenuhi kewajiban-kewajiban kebendaan yang telah ditetapkan dan menumbuhkan kepedulian sosial berupa anjuran berbagai macam sedekah; kesembilan, harta difungsikan bagi kemakmuran bersama, tidak hanya ditimbun tanpa menghasilkan sesuatu secara halal; dan kesepuluh, harta jangan dihabur-hamburkan untuk memenuhi kenikmatan sesaat yang melampaui batas. Mensyukuri dan menikmati perolehan usaha hendaknya dalam batas-batas yang dibenarkan *syara*”.

³⁴Ahmad Azhar Basyir, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam, Dalam Beberapa Aspek Ekonomi Islam, P3EI-FE-UII*, (Tiara Wacana: Yogyakarta, 1992), h. 13-14.

Disamping itu, sebagian pakar hukum ekonomi Islam menambahkan beberapa prinsip lain yakni; pertama, manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dilarang untuk melakukan hal-hal yang *mubazir* (berlebih-lebihan), harus dilaksanakan secara berimbang; kedua, dalam mencapai kebahagiaan di dunia ini manusia hendaknya melaksanakan tolong-menolong dalam kebaikan, jangan bertolong-tolongan atas perbuatan yang tidak baik; ketiga, dalam segala kerja sama nilai-nilai keadilan haruslah ditegakkan; keempat, nilai kehormatan manusia harus dijaga dan dikembangkan dalam usaha memperoleh kecukupan kebutuhan hidup; dan kelima, campur tangan negara dibenarkan dalam rangka penertiban kegiatan ekonomi dalam mencapai keadilan sosial masyarakat.

3. Pertukaran yang Dilarang

a. *Riba*

Salah satu bentuk transaksi yang dilarang dalam kegiatan usaha menurut ajaran Islam adalah riba. Pembahasan riba dalam hadis dikaitkan dengan bentuk-bentuk jual beli pada masa pra-Islam. Dalam salah satu sabdanya Nabi menyatakan “bahwa semua bentuk transaksi riba pada masa pra-Islam adalah batal dan tidak berlaku”. Inti dari kegiatan transaksi pra-Islam adalah *riba nasiah*, yaitu bertambahnya nilai dana pinjaman (*loan*) karena bertambahnya waktu. Sedangkan menurut pandangan para ulama, bahwa seluruh riba yang dilarang dalam Alquran adalah bentuk pemaksaan beban utang terhadap debitur yang melanggar pelunasan utang sampai batas waktu yang telah ditentukan, sedangkan dalam *sunnah* dikaitkan dengan bentuk aktivitas transaksi jual beli. Salah satu hadis yang membicarakan tentang riba menunjukkan tentang kebolehan

melakukan transaksi terhadap komoditi, dengan syariat *mitslan bi mitslin* (sama mutunya), *sawaan bisawain* (sama jumlahnya), *aynan bi aynin* (sama waktu penyerahannya), yang semuanya dapat dipahami dengan makna sama dalam kualitas, kuantitas, ukuran, maupun dalam semua aspeknya. Istilah lain yang digunakan adalah *waznan bi waznin* (sama beratnya) dan *kaylan bi kaylin* (sama ukurannya).

Sedangkan riba dalam *fiqh*, para ulama umumnya membagi kepada *riba fadhl* dan *nasiah*. *Riba Fadhl* adalah tambahan terhadap transaksi jual beli harta (ribawi) yang sejenis yang kuantitas dan kualitas barangnya tidak sama. Misalnya 1 kg gandum dengan 2 kg gandum atau 10 gram emas dengan 12 gram emas.³⁵ *Riba fadhl* terdapat dalam bentuk transaksi yang dilakukan melalui serah terima secara langsung (dari tangan ke tangan). Disini terjadi kelebihan atau tambahan terhadap nilai tukar salah satu komoditi yang mestinya termasuk dalam jenis yang sama dan keduanya memiliki nilai tukar yang sama, baik dalam kadar berat maupun ukurannya. Sedangkan *riba nasiah* terjadi karena penundaan penyerahan salah satu komoditi dalam suatu transaksi jual beli yang menyebabkan perbedaan nilai tukar dari masing-masing komoditi tersebut. Perbedaan nilai tukar yang dimaksud, baik dalam jenis, jumlah, ukuran, atau penyerahannya. *Riba nasiah* disebut juga *riba jahiliyah*, karena sering terjadi pada masyarakat *jahiliyah*. Sebagian ahli *fiqh* menyebut *riba nasiah* ini dengan sebutan *riba jaly/jelas*, karena sudah dijelaskan di dalam Alquran atau disebut *riba*

³⁵Sebagaimana hadis yang diriwayatkan Bukhari dan Abi Said al-Khudri, Rasulullah SAW bersabda “janganlah menjual emas dengan emas kecuali sama berat. Janganlah dikurangi atau ditambah antara sebagian dengan sebagian lainnya”.

qath''i/tegas, karena secara tegas dilarang dalam Alquran. Berdasarkan uraian di atas, *riba* dapat diartikan sebagai pemastian penambahan pendapatan secara tidak sah, baik dalam transaksi pertukaran yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyelesaian, atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan mengembalikan pinjaman yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu.

b. *Garar* atau *Taghrar*

Garar secara bahasa berarti bahaya (*al-khathar*) cenderung pada kerusakan (*al-ta'rid li' Talaq*), penipuan (*al-khida'*), ketidakjelasan (*al-jahālah*) atau sesuatu yang lahirnya disukai, tetapi batinnya dibenci. Beberapa ulama memberi pengertian terhadap *Garar* ini, antara lain menurut Sayid Sabiq, *Garar* ialah semua jenis jual beli yang mengandung ketidakjelasan (*jahālah*), spekulasi (*mukhatharah*) dan atau mengandung taruhan (*qumaar*).³⁶ Menurut al-Shan''ani, *Garar* ini memiliki beberapa bentuk, yaitu barang yang diperjualbelikan tidak dapat diserahkan, barang yang tidak ada atau tidak diketahui secara pasti, dan barang yang tidak dimiliki. Berdasarkan definisi di atas, unsur-unsur *Garar* adalah bahwa benda yang menjadi objek akad itu tidak ada ditangan atau dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, tidak dapat diserahkan, sehingga mengakibatkan pembeli mengalami kerugian, penyesalan, dan bahaya. Sedangkan bagi pelakunya sendiri dianggap memakan harta secara batil. *Garar* ini bisa dalam bentuk barang dan bisa pula dalam bentuk *shigat* atau objek akadnya. Adanya *Garar* dalam akad

³⁶Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, (Jilid III, Dar al_Fikr: Libanon, 1973), h. 144

menjadikan akad tersebut dapat dibatalkan. Beberapa alasan dilarangnya *Garar*, diantaranya adalah berkaitan dengan penipuan, karena suatu penjualan mewajibkan adanya pemberian kepemilikan kepada yang lain atau akad yang akan menimbulkan perselisihan dan ketidaksetujuan antara para pihak dalam akad. Sementara menurut hukum Islam suatu kesepakatan harus membawa kewajiban segera dan tertentu atau mengikat. Oleh karena itu, tidak mengherankan ditemukannya larangan-larangan oleh hukum Islam terhadap praktik-praktik perjanjian atau kesepakatan pertukaran yang ada pada masa sebelum Islam. Hal ini karena tidak menentu atau tidak diketahui oleh para pihak terhadap yang diperjanjikan, sehingga menimbulkan perselisihan dan ketidakadilan.

c. *Al- Gabn*

Al- Gabn menurut bahasa berarti *al-khida'* (penipuan pada harga barang). *Al- Gabn* adalah membeli sesuatu dengan harga yang lebih tinggi dari harga rata-rata atau dengan harga yang lebih rendah dari harga rata-rata. Larangan penipuan ini antara lain didasarkan kepada hadis Rasulullah SAW sebagai berikut: *Imam Bukhari meriwayatkan dari Abdullah bin Umar ra bahwa ada seorang laki-laki mengatakan kepada Nabi SAW bahwa ia telah menipu dalam jual beli, maka beliau bersabda: “apabila kamu menjual, maka katakanlah: tidak ada penipuan”*.³⁷

³⁷ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2012) h. 87

d. *Maysir*

Yang dimaksud dengan *maysir* adalah suatu permainan yang menempatkan salah satu pihak harus menanggung beban pihak lain akibat permainan tersebut. Salah satu kegiatan atau perbuatan dianggap sebagai *maysir* ketika terjadinya *zero same game*, yaitu keadaan yang menempatkan salah satu pihak atau beberapa pihak harus menanggung beban pihak lainnya dari kegiatan atau permainan yang dilakukannya.³⁸



³⁸ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, h. 87

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Dan Lokasi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian *field research* yang diharapkan dapat memberikan gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang fakta yang berhubungan dengan Pelaksanaan akad *Wākalah* dalam pembelian hunian di Bank BTN Syariah Makassar . Kemudian dianalisa secara kuliitatif. Penelitian ini merupakan penelitian *field research*, yakni penelitian yang dilakukan secara intensif, terinci dan memberikan gambaran mendalam terhadap seseorang, kelompok, suatu organisasi atau lembaga terhadap fenomena-fenomena tertentu yang bertujuan untuk memberikan pandangan yang lengkap dan mendalam mengenai subyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian studi kasus, lebih mengutamakan observasi, wawancara dan dokumentasi.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi dan objek penelitian ini adalah dilakukan di Makassar dengan objek penelitian Bank BTN Syariah KC Makassar, untuk memperoleh informasi dan data mengenai pelaksanaan prinsip syariah yang terdapat di Bank BTN Syariah dan faktor-faktor apa saja yang menjadi kelemahan Bank Syariah Sehingga menyebabkan kurangnya peminat masyarakat terhadap perbankan syariah dan yang terpenting adalah mendapatkan informasi atau data yang akurat mengenai pelaksanaan Akad *Wākalah* dalam pembelian hunian berdasarkan prinsip hukum ekonomi syariah di Bank BTN Syariah Makassar.

B. Pendekatan Penelitian

Sesuai dengan pokok masalah dalam pembahasan ini pendekatan yang digunakan penulis adalah Syar'I, yuridis, dan sosiologis. Pendekatan syar'I adalah bagaimana prinsip yang telah diterapkannya, menurut harfiahnya pendekatan yuridis adalah melihat atau memandang suatu hal yang ada dari aspek atau segi hukumnya terutama peraturan perundang-undangan. Sedangkan pendekatan sosiologis yaitu sesuatu yang ada yang terjadi dalam kehidupan yang bermasyarakat yang mempunyai akibat hukum. Dengan demikian syar'I, yuridis, dan sosiologis adalah suatu pendekatan dengan cara pandang dari aspek hukum mengenai segala sesuatu yang terjadi di masyarakat yang berakibat hukum untuk dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

C. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari pihak yang terkait. Data ini penulis peroleh dengan mendatangi sumber-sumber data yang relevan dengan masalah penelitian.

b. Data Sekunder

Data ini diperoleh dengan cara membaca beberapa literatur atau bahan bacaan yang berkaitan dengan judul penelitian, dalam hal ini bahan-bahan penelitian yang terkait dengan kepustakaan adalah:

- 1) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
- 2) Fatwa Dewan Syariah Nasional.

D. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang akan diteliti dan jika peneliti ingin mengetahui hal-hal yang lebih mendalam dari responden. Dengan demikian wawancara dilakukan dengan pertanyaan yang “*Open ended*” (wawancara yang jawabannya tidak terbatas pada suatu tanggapan saja) dan mengarah pada pendalaman informasi serta dilakukan tidak secara formal tersruktur. Dalam hal ini Bank BTN Syariah Makassar guna memperoleh informasi mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pelaksanaan Akad *Wākalah* dalam pembelian hunian berdasarkan prinsip hukum ekonomi syariah di Bank BTN Syariah Makassar.

b. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data menggunakan dokumentasi dengan cara mengumpulkan bahan-bahan pustaka baik yang berupa buku literatur maupun dokumen-dokumen. Disini yang penulis maksud adalah data-data yang didapatkan dari Bank BTN Syariah Makassar Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, baik dalam bentuk tulisan, gambar, atau karya-karya yang monumental. Dokumen yang berbentuk tulisan seperti akte, peraturan, kebijakan, dan lain-lain sebagainya. Teknik pengumpulan data

dengan dokumen adalah merupakan pelengkap dari pengguna metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.

E. Instrumen Penelitian

Tolak ukur penelitian ini juga tergantung pada instrument yang digunakan oleh peneliti. Instrument yang lebih utama dalam penelitian ini adalah peneliti itu sendiri, instrument lain yang digunakan dalam penelitian lapangan meliputi observasi, pedoman wawancara, dan juga dokumentasi. Peneliti menggunakan kamera, alat perekam, dan alat tulis menulis berupa buku catatan dan pulpen.

F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Yang dimaksud dengan analisis data yaitu suatu cara yang dipakai untuk menganalisa, mempelajari serta mengelolah kelompok data tertentu, sehingga dapat diambil kesimpulan yang konkret tentang permasalahan yang diteliti dan dibahas. dalam suatu penelitian, pengolahan data merupakan suatu kegiatan yang menjabarkan terhadap bahan penelitian, sehingga penulis mendapat data dari hasil penelitian yang dilakukan kemudian dianalisa menggunakan metode deskriptif analisis yaitu semua data yang diperoleh melalui kepustakaan setelah diseleksi dan disusun kemudian disimpulkan secara sistematis. Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisa dan deduktif yaitu cara memberi alasan dengan berfikir dan bertolak dari pernyataan yang bersifat umum kemudian ditarik dalam persoalan yang berkaitan dalam penelitian yakni dengan merujuk dari teori-teori setelah itu dikaitkan dengan kenyataan dilapangan. Metode ini merupakan dalam rangka

mengetahui bagaimana penerapan kaidah-kaidah normatif dan yuridis dalam pelaksanaan prinsip hukum ekonomi syariah terhadap Bank BTN Syariah Makassar

G. *Pengujian Keabsahan Data*

Uji Kredibilitas

Berbagai macam cara pengujian kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif, antara lain dilakukan dengan perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan dalam penelitian, triangulasi diskusi dengan teman sejawat, analisis kasus negatif dan *memberchek*.



BAB IV

IMPLEMENTASI AKAD *WĀKALAH* DALAM PEMBELIAN HUNIAN BERDASARKAN PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DI BANK BTN SYARIAH MAKASSAR

A. Gambaran Umum Bank BTN Syariah

1. Sejarah Bank BTN Syariah

Berawal dari adanya perubahan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah, dari UU Perbankan No. 7 tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan perbankan syariah. Persaingan dalam perbankan pun semakin ketat. Belum lagi dikeluarnya PBI No.4/1/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun semakin bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing dipasar perbankan syariah.

Untuk mengantisipasi adanya kecenderungan tersebut, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) pada Rapat Umum Pemegang Saham Tanggal 16 Januari 2004 dan perubahan anggaran Dasar dengan Akta No.29 Tanggal 27 Oktober 2004 oleh Emi Sulistyowati, SH Notaris di Jakarta yang ditandai dengan terbentuknya Divisi Syariah berdasarkan ketetapan Direksi No. 14/DIR/DSYA/2004. Pembentukan Unit Usaha Syariah ini juga untuk

memperkokoh tekad ajaran Bank BTN untuk menjadikan kerja sebagai bagian dari ibadah yang tidak terpisah dengan ibadah-ibadah yang lain.

Selanjutnya Bank BTN Unit Usaha Syariah disebut “BTN Syariah” dengan motto “Maju dan Sejahtera Bersama”. Dalam pelaksanaan kegiataannya Unit Usaha Syariah didampingi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertindak sebagai pengawas, penasehat, dan pemberi saran kepada Direksi, Pimpinan Devisi Syariah dan Pimpinan Kantor Cabang Syariah mengenai hal-hal yang terkait dengan prinsip syariah.

Pada bulan November 2004 dibentuklah struktur organisasi kantor cabang syariah PT. BTN. Dimana setiap kantor cabang syariah dipimpin oleh satu kepala cabang yang bertanggung jawab kepada kepala devisi syariah. Yang pada saat bersamaan Direktur Utama Bank BTN meminta rekomendasi penunjukkan DPS dan pada tanggal 3 Desember 2004, Direktur Utama Bank BTN menerima surat rekomendasi DSN/MUI tentang penunjukkan DPS bagi Bank BTN. Pada tanggal 18 Maret 2005 resmi ditunjuk sebagai DPS bagi Bank BTN Syariah, yaitu Drs. H. Ahmad Nazri Adlani, Drs. H. Mohammad Hidayat, MBA, MBL, dan Dr. H. Endy M. Astiwara, MA, AAJJ, FISS, CPLHI, ACS.

Pada tanggal 15 Desember 2004, Bank BTN menerima surat persetujuan dari BI, surat No. 6/1350/DPbs perihal persetujuan BI mengenai prinsip KCS (Kantor Cabang Syariah) Bank BTN. Maka tanggal inilah yang diperingati secara resmi sebagai hari lahirnya BTN Syariah. Yang secara sinergi melalui persetujuan dari BI dan Direksi PT. BTN maka dibukalah KCS Jakarta pada tanggal 14 Februari 2005. Diikuti dengan KCS Bandung pada tanggal 25 Februari 2005 kemudian

pada tanggal 17 Maret 2005 dibuka KCS Surabaya yang secara berturut-turut pada tanggal 4 dan 11 April 2005 KCS Yogyakarta dan KCS Makassar dan pada bulan Desember 2005 dibuka KCS Malang dan Solo. Pada Tahun 2007, Bank BTN telah mengoperasikan 12 (Dua Belas) Kantor Cabang Syariah dan 40 Kantor Layanan Syariah (*Office Chanelling*) pada kantor-kantor cabang dan cabang pembantu Konvensional kantor cabang Syariah tersebar dilokasi Jakarta, Bandung, Surabaya, Yogyakarta, Makassar, Solo, Malang, Medan, Batam, Tangerang, Bogor, dan Bekasi. Seluruh kantor cabang syariah ini dapat beroperasi secara ontime-realttime berkat dukungan teknologi informasi yang cukup memadai.

BTN Syariah fokus pada produk perumahan dan memiliki tiga produk yaitu KPR BTN Sejahtera iB, KPR Platinum iB, dan KPR BTN *Indent* iB. Selain itu juga menyediakan beberapa produk tabungan Syariah kepada masyarakat dengan sistem bagi hasil yang menguntungkan, seperti Tabungan BTN Prima iB, juga produk dana seperti, Giro BTN iB.

2. Perkembangan Jaringan

Jaringan UUS Bank BTN telah memiliki jaringan yang tersebar diseluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| a. Kantor Cabang Syariah | : 22 Unit |
| b. Kantor Cabang Pembantu Syariah | : 21 Unit |
| c. Kantor Kas Syariah | : 7 Unit |
| d. Kantor Layanan Syariah | : 240 Unit |

3. *Visi dan Misi Bank BTN Syariah*

Visi dan Misi Bank BTN Syariah sejalan dengan Bank BTN yang merupakan *Strategic Business Unit* yang peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa Pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan dimana secara konvensional tidak dapat terlayani.

a. Visi Bank BTN Syariah

“Menjadi *Strategic Business Unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.”³⁹

b. Misi Bank BTN Syariah

- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN.
- 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan Syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan Syariah terkait sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.
- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *Shareholders value*.

³⁹ Website BTN Syariah, http://www.btn.co.id/profil_syariah., diakses pada tanggal 20 Oktober 2018 Jam 19.00 WITA

- 4) Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *Stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.⁴⁰

4. *Produk BTN Syariah*

Pada Bank Tabungan Negara Unit Usaha Syariah (BTN Syariah) terdapat 2 (dua) jenis produk, yaitu produk penanaman dana dan produk pembiayaan yang pembahasannya sebagai berikut:

a. Produk Penanaman Dana⁴¹

1. Deposito Batara Syariah

Yaitu penanaman dana nasabah yang penarikannya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah dengan bank. Prinsipnya adalah kerjasama investasi antara nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana. Hasil keuntungan dari pengelolaan dana itu akan dibagikan sesuai dengan nisbah/rasio yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

2. Tabungan Batara *Wadi'ah*

Yaitu titipan nasabah yang berbentuk tabungan sesuai prinsip *wadi'ah yad adh-dhamanah* yang dapat diambil setiap saat. Tidak ada imbalan yang disyaratkan, kecuali dalam bentuk pemberian bonus yang bersifat sukarela dan tidak diinformasikan secara lisan maupun tertulis dari pihak BTN Syariah.

⁴⁰ Website BTN Syariah, http://www.btn.co.id/profil_syariah., diakses pada tanggal 20 Oktober 2018 Jam 19.02 WITA

⁴¹ Website BTN Syariah, http://www.btn.co.id/profil_syariah., diakses pada tanggal 20 Oktober 2018 Jam 19.04 WITA

3. Tabungan Batara *Mudharabah*

Yaitu tabungan yang menggunakan prinsip *mudharabah mutlaqah*, ialah kerjasama investasi antara pemilik dana nasabah dengan pengelola dana/BTN Syariah yang bertanggung jawab atas pengelolaan dana. Hasil keuntungannya dibagikan sesuai dengan nisbah/rasio yang telah disepakati dalam akad pembukaan rekening oleh kedua belah pihak, penarikannya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu.

4. Giro Batara Syariah

Yaitu titipan nasabah yang berbentuk giro sesuai prinsip *wadi'ah yad adh-dhamanah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan media cek, bilyet giro atau media lainnya.

5. Tabungan Haji *Baitullah*

Tabungan Haji *Baitullah* merupakan Tabungan yang bersifat investasi atau berjangka yang diperuntukkan bagi calon jamaah haji dalam jangka persiapan Biaya Perjalanan Ibadah Haji.

b. Produk Pembiayaan

1. Produk Pembiayaan KPR BTN Syariah⁴²

Yaitu pembiayaan untuk pembelian rumah berdasarkan prinsip *murabahah* sebesar harga beli ditambah margin yang telah disepakati kedua belah pihak.

2. Pembiayaan *Istishna* BTN Syariah⁴³

⁴² BTN Syariah, *Brosur Pembiayaan KPR BTN Syariah*

Yaitu sistem pembiayaan syariah dimana BTN Syariah akan memesan barang atau membangun sesuai dengan pesanan dan pembayaran angsuran.

3. Pembiayaan Multiguna BTN Syariah⁴⁴

Yaitu pembiayaan yang diberikan untuk pembelian kendaraan bermotor berdasarkan prinsip *murabahah* sebesar harga beli ditambah margin yang disepakati kedua belah pihak. Pembayaran dapat dilakukan dengan caramengangsur sesuai dengan kesepakatan.

4. Pembiayaan *Musyarakah* kontruksi BTN Syariah⁴⁵

Yaitu pembiayaan usaha dengan prinsip bagi hasil yang porsinya disesuaikan dengan porsi penyertaan. Pembiayaan ini dapat disalurkan untuk berbagai jenis usaha kontruksi perumahan, perdagangan, pertanian, jasa, dan lain-lain.

5. Pembiayaan *Mudharabah* Modal Kerja⁴⁶

Yaitu penyediaan dana oleh Bank BTN Syariah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha Nasabah.

B. Konsep *Wākalah* dalam Hukum Islam

Akad *Wākalah* dapat diaplikasikan kedalam berbagai bidang, termasuk dalam bidang ekonomi, terutama dalam institusi keuangan. *Wākalah* terjadi apabila

⁴³ BTN Syariah, *Brosur Pembiayaan*

⁴⁴ BTN Syariah, *Brosur Pembiayaan*

⁴⁵ BTN Syariah, *Brosur Pembiayaan*

⁴⁶ BTN Syariah, *Brosur Pembiayaan*

memberikan kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, sebagai berikut:

a. Transfer uang

Pelayanan jasa kiriman uang merupakan bentuk pelayanan jasa yang diberikan oleh bank atas permintaan nasabah untuk mengirimkan sejumlah uang kepada rekening orang lain. Kemudian bank mendebet rekening nasabah (jikalau transfer dari rekening ke rekening lain), dan proses yang terakhir yaitu bank mengkreditkan sejumlah dana kepada rekening tujuan. Beberapa contoh proses dalam pelayanan jasa kiriman uang, sebagai berikut:

1. Wesel Pos

Dalam proses wesel pos, uang tunai diberikan secara langsung dari *Al-Muwakkil* kepada *Al-wakil*, dan *Al-wakil* memberikan uangnya secara langsung kepada nasabah yang dituju.

2. Transfer uang melalui cabang suatu bank

Pada proses ini, *Muwakkil* memberikan uangnya secara tunai kepada bank yang merupakan wakil, namun bank tidak memberikannya secara langsung kepada nasabah yang dikirim. Tetapi bank mengirimnya kepada rekening nasabah yang dituju tersebut.

3. Transfer melalui ATM

Ada juga transfer uang pendelegasiannya untuk mengirimkan uang, tapi tidak secara langsung uangnya diberikan dari *Al-muwakkil* kepada bank sebagai *al-Wakil*. Dalam hal ini nasabah *Muwakkil*

meminta bank untuk mendeбет rekening tabungannya, dan meminta bank menambahkan direkening nasabah yang dituju sebesar pengurangan pada rekeningnya sendiri. Yang sangat sering terjadi saat ini adalah proses yang ketiga ini, yaitu nasabah bisa melakukan transfer sendiri melalui mesin ATM.

Ada pula pelayanan jasa pengiriman uang yang dilihat dari nominalnya, dibedakan menjadi 2 jenis:

1. Kiriman uang dengan nominal kecil. Transfer dengan nominal yang nialinya kurang dari Rp 100.000.000,- transfer ini dapat dilakukan lembaga kliring setempat dan/atau melalui RTGS (*real time gross settlement*) yaitu transfer dengan sistem elektronik.
2. Kiriman uang dengan nominal besar. Transfer dengan jumlah nominal Rp100.000.000,- dan/ atau lebih, maka pelaksanaan transfer harus melalui RTGS (*real time gross settlement*). RTGS merupakan kegiatan pengiriman uang melalui lembaga kliring setempat.⁴⁷

b. Letter of Credit Import Syariah

Akad untuk transaksi *Letter o Credit Import Syariah* ini menggunakan akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah*. Hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariaah Nasional Nomor: 34/DSN-MUI/IX/2002. Akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* ini memiliki definisi dimana nasabah memberikan kuasa kepada bank dengan imbalan pemberian ujrah atau fee. Namun ada beberapa modifikasi dalam akad ini sesuai dengan situasi yang terjadi.

⁴⁷ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011) h. 196

1. Akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* dengan ketentuan:
 - a) Importir harus memiliki dana pada bank sebesar harga pembayaran barang yang diimpor
 - b) Importir dan Bank melakukan akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor.
 - c) Besar *Ujrah* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk presentase
2. Akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* dan *Qard* dengan ketentuan:
 - a) Importir tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor.
 - b) Importir dan Bank melakukan akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor.
 - c) Besar *Ujrah* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk presentase
Bank memberikan dana talangan (*qard*) kepada importer untuk pelunasan pembayaran barang impor.
3. Akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* dan *Mudharabah*, dengan ketentuan:
 - a) Nasabah melakukan akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* kepada bank untuk melakukan pengurusan dokumen dan pembayaran.
 - b) Bank dan importer melakukan akad *Mudharabah*, bank bertindak selaku *sāhibu al-Māl* menyerahkan modal kepada importer sebesar harga barang yang diimpor.
4. Akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* dan *Hiwālah*, dengan ketentuan:

- a) Importer tidak memiliki dana cukup pada bank untuk pembayaran harga barang yang diimpor.
- b) Importer dan Bank melakukan akad *Wākalah* untuk pengurusan dokumen-dokumen transaksi impor.
- c) Besar *ujrah* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk presentase.

Hutang kepada eksportir dialihkan oleh importer menjadi hutang kepada bank dengan meminta bank membayar kepada eksportir senilai barang yang diimpor.

c. Letter Of Credit Eksport Syariah

Akad untuk transaksi *Letter Of Credit Eksport Syariah* ini menggunakan akad *Wākalah*. Hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 35/DSN-MUI/IX/2002. Akad *Wākalah* ini memiliki definisi bank menerbitkan surat pernyataan akan membayar kepada eksportir untuk memfasilitasi perdagangan eksport. Namun ada beberapa modifikasi dalam akad ini sesuai dengan situasi yang terjadi.

1. Akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* dengan ketentuan:

- a) Bank melakukan pengurusan dokumen-dokumen ekspor.
- b) Bank melakukan penagihan (collection) kepada bank penerbit L/C (issuing Bank), selanjutnya dibayarkan kepada eksportir setelah dikurangi *ujrah*.

Besar *ujrah* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam presentase.

2. Akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* dan *Qarḍ* dengan ketentuan:

- a) Bank melakukan pengurusan dokumen-dokumen ekspor.
- b) Bank melakukan penagihan (collection) kepada bank penerbit L/c (issuing bank)
- c) Bank memberikan dana talangan (*Qarḍ*) kepada nasabah eksportir sebesar harga barang ekspor.
- d) Besar *ujrah* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk presentase.
- e) Pembayaran *ujrah* dapat diambil dari dana talangan sesuai kesepakatan dalam akad.

Antara akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* dan *Qarḍ*, tidak dibolehkan adanya keterkaitan (*ta'alluq*).

3. Akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* dan *Mudharabah* dengan ketentuan:

- a) Bank memberikan kepada eksportir seluruh dana yang dibutuhkan dalam proses produksi barang ekspor yang dipesan oleh Importir.
- b) Bank melakukan pengurusan dokumen-dokumen ekspor.
- c) Bank melakukan penagihan (collection) kepada bank penerbit L/C (issuing bank).
- d) Pembayaran oleh bank penerbit L/C dapat dilakukan pada saat dokumen diterima (*at sight*) atau pada saat jatuh tempo.
- e) Pembayaran dari bank penerbit L/C dapat digunakan untuk pembayaran *Ujrah*, pengembalian dana *mudharabah*, dan pembayaran bagi hasil.

f) Besar *Ujrah* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal, bukan dalam bentuk presentase.

d. Investasi Reksadana Syariah

Akad untuk transaksi investasi reksadana Syariah ini menggunakan akad *Wākalah* dan *Mudharabah*. Hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 20/DSN-MUI/IV/2001. Akad *Wākalah* ini memiliki definisi pemilik modal memberikan kuasa kepada manajer investasi agar memiliki kewenangan untuk menginvestasikan dana dari pemilik modal.

e. Pembiayaan Rekening Koran Syariah

Akad untuk transaksi pembiayaan rekening Koran syariah ini menggunakan akad *Wākalah*. Hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 30/DSN-MUI/VI/2002. Akad *Wākalah* ini memiliki definisi dimana bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk melakukan transaksi yang diperlukan.

f. Asuransi Syariah

Akad untuk asuransi syariah ini menggunakan akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah*. Hal ini sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 52/DSN-MUI/III/2006. Akad *Al-Wākalah bi al-Ujrah* ini memiliki definisi pemegang polis memberikan kuasa kepada pihak asuransi untuk menyimpannya ke dalam tabungan maupun kedalam non tabungan. Dalam model ini, pihak asuransi berperan sebagai *al Wakil* dan pemegang polis sebagai Al-Muwakkil.

C. *Prinsip Hukum Ekonomi Syariah tentang Wākalah*

Prinsip Hukum Ekonomi Syariah secara umum sebagai berikut:

1. Prinsip *Tauhid*, Islam melandaskan segala kegiatan ekonomi sebagai suatu usaha untuk ibadah kepada Allah swt., sehingga tujuannya bukan hanya semata-mata mencari keuntungan dan kepentingan pribadi melainkan mencari keridhaan Allah swt.
2. Prinsip Keadilan, keadilan adalah suatu prinsip yang sangat penting dalam mekanisme perekonomian Islam. Alam diciptakan berdasarkan prinsip keseimbangan dan keadilan. Adil dalam ekonomi bisa diterapkan dalam penentuan harga, kualitas produksi, perlakuan terhadap pekerja, dan dampak yang timbul dari berbagai kebijakan ekonomi yang dikeluarkan. Penegakan keadilan dalam rangka menghapus diskriminasi yang telah diatur dalam al- Qur'an bahkan menjadi satu tujuan utama risalah kenabian yaitu untuk menegakan keadilan.
3. Prinsip *Al-maslahah*, kemaslahatan adalah mendapatkan kebahagiaan dunia dan akhirat dengan mengambil manfaat dan menolak kemadharatan. Kemaslahatan memiliki 3 sifat, yaitu: (a) *Dharuriyyat*, adalah sesuatu yang harus ada demi tegaknya kebaikan didunia dan akhirat dan apabila tidak ada maka kebaikan akan sirna. Sesuatu tersebut terkumpul dalam *maqasid al-syari'ah*, yaitu memelihara agama, jiwa, keturunan, kekayaan, dan akal. Mencari rizki termasuk pada *dharuriyyat* karena bertujuan memelihara keturunan dan harta. (b) *Hajiyyat*, adalah sesuatu yang dibutuhkan masyarakat untuk menghilangkan kesulitan tetapi tidak

adanya hajiyyat tidak menyebabkan rusaknya kehidupan. (c) *Tahsiniyyat*, adalah mempergunakan sesuatu yang layak dan dibenarkan oleh adat kebiasaan yang baik. Pada bidang muamalah seperti larangan menjual barang najis.

4. Prinsip Perwakilan (*khalifah*), manusia adalah khilafah (wakil) Tuhan dimuka bumi. Manusia telah dibekali dengan semua karakteristik mental dan spiritual serta materi untuk memungkinkan hidup dan mengemban misinya secara efektif. Kehidupan manusia senantiasa dibarengi pedoman-pedoman hidup dalam bentuk kitab-kitab suci dan *shuhuf* dari Allah SWT., yang berfungsi untuk mengatur kehidupan manusia guna kebaikannya sendiri selama didunia maupun akhirat.
5. Prinsip *Amar Ma'ruf Nahy Munkar*, *Amar Ma'ruf* yaitu keharusan mempergunakan prinsip hukum islam dalam kegiatan usaha sedangkan Prinsip *Nahy Munkar* direalisasikan dalam bentuk larangan dalam kegiatan usaha yang mengandung unsur *riba* ', *Garar*, *maisyr*, dan haram.
6. Prinsip kejujuran dan kebenaran, prinsip ini tercermin dalam setiap transaksi harus tegas, jelas, dan pasti baik barang maupun harga. Transaksi yang merugikan dilarang, mengutangkan kepentingan sosial. objek transaksi harus memiliki manfaat. Transaksi tidak mengandung riba, transaksi atas dasar suka sama suka, dan transaksi tidak ada unsure paksaan.

7. Prinsip Kebaikan (*Ihsan*), prinsip ini mengajarkan bahwa dalam ekonomi, setiap muslim diajarkan untuk senantiasa bermanfaat untuk orang banyak, baik seagama, senegara, maupun sesama manusia.
8. Prinsip Pertanggungjawaban (*al-Mas'uliyah*), prinsip ini meliputi pertanggungjawaban antara individu dengan individu, pertanggungjawaban dalam masyarakat. Manusia dalam masyarakat diwajibkan melaksanakan kewajibannya demi terciptanya kesejahteraan anggota masyarakat secara keseluruhan, serta tanggungjawab pemerintah, tanggungjawab ini berkaitan dengan pengelolaan keuangan negara atau kas negara (*bait al-maal*) dan kebijakan moneter serta fiskal.
9. Prinsip Kifayah, prinsip ini terkait kewajiban setiap muslim untuk peduli terhadap sesamanya. Tujuan prinsip ini adalah untuk membasmi kefakiran dan mencukupi kebutuhan seluruh anggota masyarakat agar terhindar dari kekufuran.
10. Prinsip Keseimbangan (*wasathiyah/I'tidal*), syariat Islam mengakui hak-hak pribadi dengan batas-batas tertentu. Hukum Islam menentukan keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Islam mengakui kepemilikan pribadi dalam batas-batas tertentu termasuk kepemilikan alat produksi dan faktor produksi

D. Implementasi Akad Wākalah Dalam Pembelian Hunian di Bank BTN Syariah Makassar

1. Analisis Akad yang diterapkan pada Bank BTN Syariah Makassar dalam Pembelian Hunian

Wākalah merupakan salah satu perjanjian perwakilan, penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat (*power of attorney*) dengan kata lain akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak ke pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Lembaga keuangan syariah mengharuskan dalam praktek *Wākalah*, *muwakil* (nasabah atau investor), *wakil* (bank), dan *taukil* (obyek atau wewenang yang diwakilkan).

“Dalam pembelian hunian di Bank BTN Syariah diberlakukan 2 akad yakni akad *Murabahah* dan akad *Wākalah*. Kalau akad *murabahah* jelas perjanjian jual-beli. Sedangkan akad *Wākalah* adalah bentuk perwakilan dari pihak bank untuk mencarikan hunian yang diinginkan Nasabah”.⁴⁸

Keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa pada Bank BTN Syariah terdapat 2 macam akad, yaitu Akad *Murabahah* berfungsi sebagai akad Jual-beli, dan akad *Wākalah* berfungsi sebagai akad perwakilan.

“Akad *Wākalah* adalah Akad penunjang yang berfungsi untuk memberikan hak kepada bank untuk mewakili nasabah untuk membeli kepada pihak pengembang. Akad *Murabahah* sebagai akad penjualan rumah secara tunai ataupun cicilan kepada nasabah.”⁴⁹

Akad ini bisa disebut juga dengan *Murabahah bil Wākalah*. *Murabahah bil Wākalah* adalah Jual beli dengan sistem *Wākalah*. Dalam sistem ini pihak penjual mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad Pertama

⁴⁸ Muhammad Akbar Wahid, Pihak Bank, PT. Bank BTN Syariah Makassar. *Wawancara*, Makassar, 11 Oktober 2018

⁴⁹ Muhammad Akbar Wahid, Pihak Bank, PT. Bank BTN Syariah Makassar. *Wawancara*, Makassar, 11 Oktober 2018

adalah akad *Wākalah*, berakhirnya Akad *Wākalah* yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke Lembaga Keuangan Syariah kemudian lembaga memberikan akad *murabahah*.

Sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 “ jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.”⁵⁰

“Pihak Bank BTN Syariah Menjelaskan tentang persyaratan, proses, biaya-biaya, dan jangka waktu angsurannya mengenai Akad”⁵¹

Dalam hal ini uang muka atau DP pada Bank BTN Syariah itu tergantung harga rumahnya misalkan Rp. 300.000.000,- maka uang muka 10% dari harga rumah tersebut. Kebanyakan rumah bersubsidi sekarang harganya Rp. 136.000.000,- maka uang mukanya 5% yaitu Rp.6.800.000,-Mengenai margin keuntungan Akad KPR yang berlaku pada ditentukan dari kesepakatan kedua belah pihak dan jangka waktu angsuran.

“Kalau Saya itu angsurannya tiap bulan tetap ji dari awal penandatanganan berkas dan penyerahan barang. Bagus sekali ki ini ka tidak berubah-berubah ji bayarannya”

Pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* KPR Syariah pada Bank BTN Syariah adalah Tahapan-tahapan yang dilalui oleh kedua pihak dalam akad ini guna berlangsungnya pembiayaan *murabahah* perumahan yang diberikan oleh

⁵⁰DSN MUI, *Himpunan Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*, hal. 4

⁵¹ Faida, Nasabah Bank BTN Syariah Makassar. *Wawancara, Gowa, 20 November 2018.*

bank kepada nasabah. Akad yang terbentuk tersebut harus memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat yang ditetapkan.

Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* perumahan (KPR Syariah) pada Bank BTN Syariah diatur dan dilaksanakan menurut ketentuan dan persyaratan sebagai berikut:⁵²

- a. Nasabah membutuhkan rumah dan meminta kepada Bank untuk memberikan pembiayaan *murabahah* untuk pembelian rumah.
- b. Bank bersedia menjual rumah dan menyediakan pembiayaan *murabahah* sesuai dengan permohonan nasabah.
- c. Nasabah bersedia membayar harga jual sesuai akad, dan harga jual yang tidak dapat berubah selama akad.
- d. Bank mewakili secara penuh kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang/ pemasok secara langsung serta memberi hak melakukan pembuatan akta jual-beli untuk dan atas nama nasabah sendiri sebagai wakil bank.
- e. Setelah bank secara prinsip memiliki barang *murabahah* selanjutnya dilaksanakan penandatanganan akad pembiayaan *murabahah* antara bank dan nasabah.
- f. Nasabah menyerahkan kepada Bank BTN Syariah seluruh dokumen yang disyaratkan bank, tetapi tidak terbatas pada diri nasabah, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan akad ini.

⁵² Ketentuan dan persyaratan pelaksanaan diambil dari Akad Pembiayaan *Murabahah* KPR BTN Syariah

- g. Guna menjamin pembayaran kembali utang *murabahah*, nasabah wajib menyerahkan rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan *murabahah* sebagai jaminan.
- h. Menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank. Uang muka tersebut menjadi bagian pelunasan utang *murabahah* apabila pembiayaan *murabahah* dilaksanakan. Apabila nasabah membatalkan akad ini, maka uang dikembalikan kepada nasabah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh bank dan bank dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- i. Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran merupakan tunggakan angsuran. Atas tunggakan dikenakan denda sebesar presentase yang telah disepakati dalam akad atas angsuran yang tertunggak perhitungan sejak jatuh tempo pembayaran angsuran sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi.

Dari penjelasan di atas yang patut diperhatikan dalam pembiayaan KPR Perumahan BTN Syariah ini ada 3 tahapan akad, pertama Akad *Wākalah*, kedua akad *murabahah* dengan sistem tunai dan ketiga akad *murabahah* dengan sistem pembayaran cicilan.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengatur tentang Pemberian Kuasa untuk Pembelian sebagai berikut:⁵³

Pasal 475

- (1) Sesuatu yang dikuasakan kepada penerima kuasa harus diketahui dengan jelas agar bisa dilaksanakan.
- (2) Pemberi kuasa harus menyatakan jenis barang yang harus dibeli.

⁵³ Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Buku II, BAB XVII

- (3) Jika jenis barang itu sangat bervariasi, maka pemberi kuasa harus menyebutkan variannya.
- (4) Jika syarat yang terdapat dalam ayat (1), (2), dan (3) tidak terpenuhi, maka transaksi pemberian kuasa tidak sah

Pasal 476

- (1) Jika penerima kuasa menyalahi akad, maka pemberi kuasa berhak menolak atau menerima perbuatan tersebut.
- (2) Meskipun barang yang dibeli seperti disebutkan pada ayat (1) itu menguntungkan pemberi kuasa, penerima kuasa dianggap telah membeli barang untuk dirinya sendiri.

Pasal 477

- (1) Jika harga suatu barang tidak disebutkan dalam akad, maka pihak yang ditunjuk sebagai penerima kuasa bisa membeli barang itu dengan harga pasar, atau pada suatu harga yang sedikit perbedaannya dari harga pasar.

Pasal 478

- (1) Jika harga suatu barang tidak disebutkan dalam akad, maka pihak yang ditunjuk sebagai penerima kuasa bisa membeli barang itu dengan harga pasar, atau pada suatu harga yang sedikit perbedaannya dari harga pasar.
- (2) Jika nilai dan harga barang telah ditentukan dalam akad, maka barang itu tdk boleh dibeli bila tidak sesuai dengan harga yang telah ditentukan.
- (3) Jika penerima kuasa membeli sesuatu dengan harga yang sangat jauh berbeda dengan harga yang wajar, maka pemberi kuasa tidak terikat oleh pembelian itu.

Pasal 479

Jika pihak yang ditunjuk sebagai penerima kuasa pembelian membeli suatu barang dengan cara menukarkannya dengan barang lain, maka transaksi pemberian kuasa itu berlaku untuk musim tersebut.

Pasal 480

Jika satu pihak menunjuk pihak lain sebagai penerima kuasa untuk membeli suatu barang tertentu tidak boleh membeli barang itu untuk dirinya sendiri

Pasal 481

- (1) Apabila setelah membeli barang itu penerima kuasa mengatakan bahwa ia telah membeli barang itu untuk dirinya sendiri, barang itu tetap menjadi milik pemilik kuasa.
- (2) Jika penerima kuasa membeli barang dengan harga lebih tinggi dari harga yang telah ditetapkan oleh pemberi kuasa, atau membelinya

dengan harga yang tidak wajar, maka barang itu jadi milik penerima kuasa.

- (3) Barang yang dibeli oleh penerima kuasa menjadi miliknya jika telah mendapatkan izin dari pemberi kuasa untuk membeli barang atas nama penerima kuasa.

Pasal 482

Jika penerima kuasa menyatakan bahwa ia akan membeli barang untuk dirinya di hadapan pemberi kuasa, maka barang itu menjadi miliknya.

Pasal 483

Jika dua pihak secara terpisah menunjuk pihak yang sama sebagai penerima kuasanya untuk membeli sesuatu barang, maka barang itu akan menjadi milik pihak pemberi kuasa.

Pasal 484

Pihak penerima kuasa yang ditunjuk untuk melakukan pembelian suatu barang tidak boleh menjual barang miliknya sendiri kepada pemberi kuasa.

Pasal 485

Jika penerima kuasa khawatir akan terjadi kerusakan pada barang yang dibelinya sebelum diserahkan kepada pemberi kuasa, maka ia sendiri berhak mengembalikan barang tersebut kepada penjual

Pasal 486

- (1) Pembelian benda yang *'aib* karena kekeliruan yang dilakukan oleh penerima kuasa dapat dibatalkan.
- (2) Penerima kuasa dalam ayat (1) dapat membatalkan jual beli setelah mendapatkan izin dari pemberi kuasa.

Pasal 487

Penerima kuasa tidak berhak mengembalikan barang yang *'aib* karena kekeliruan kepada pihak penjual kecuali setelah mendapat izin dari pihak pemberi kuasa pembelian.

Pasal 488

- (1) Jika pihak penerima kuasa membeli suatu barang untuk dibayar pada waktu yang akan datang, penerima kuasa tidak berhak meminta pembayaran tunai kepadapemberi kuasa.
- (2) Jika penerima kuasa itu membeli dengan pembayaran tunai saat itu juga, dan penjual kemudian menangguhkan tanggal pembayaran, maka penerima kuasa itu berhak menuntut pembayaran tunai dari pemberi kuasanya.

Pasal 489

- (1) Jika penerima kuasa untuk pembelian membayar harga dari uangnya sendiri lalu mengambil barang yang dibelinya, maka ia bisa menuntut hak pertanggungannya kepada pemberi kuasa.
- (2) Seorang penerima kuasa yang disebut pada ayat (1) diatas bisa mendapatkan ganti uang yang telah dibayarkannya, atau melakukan hak penahanan atas barang itu sampai pemberi kuasa membayarnya.

Pasal 490

- (1) Jika barang yang dibeli oleh penerima kuasa secara tak sengaja rusak atau hilang tatkala masih berada di tangannya, maka ganti rugi dibayar oleh pemberi kuasa dan tidak boleh ada potongan harga.
- (2) Jika penerima kuasa melakukan hak penahanan atas barang untuk mendapatkan pembayaran, namun barang tersebut rusak atau hilang karena kelalaiannya, maka penerima kuasa harus mengganti kerugian.

Pasal 491

Pihak penerima kuasa pembelian tidak boleh menghapuskan suatu transaksi jual beli tanpa izin dari pemberi kuasa.

Terkait uraian pasal-pasal mengenai akad *Wākalah* dalam hal mewakilkan nasabah untuk pembelian. Allah berfirman dalam Q.S. Al-Baqarah (2) Ayat 283:

..... فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ
 اللَّهُ رَبَّهُ.....

Terjemahnya:

“.....Maka, Jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya....”⁵⁴

Berdasarkan hasil wawancara penelitian dan kompilasi hukum ekonomi syariah dapat disimpulkan bahwa pada Bank BTN Syariah menggunakan

⁵⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. h. 71

Akad *Wākalah* dapat dilihat dengan proses yang dijelaskan. Dan Akad *Murabahah* dilakukan setelah Akad *Wākalah* berakhir.

Di dalam ketentuan hukum Islam jangka waktu penandatanganan akad antara *Wākalah* dan *Murabahah* terjadi tenggang waktu satu minggu, alasannya adanya jangka waktu ini karena *Wākalah* tidak bisa terjadi jika belum ada kesepakatan antara nasabah dan bank sebagai penerima kuasa untuk membelikan sebuah barang yang disepakati oleh kedua belah pihak dan adanya penambahan harga untuk penentuan margin/ bagi hasil.

a. Rukun dan Syarat Akad *Wākalah* pada Bank BTN Syariah

Mengenai Rukun dan dan Syarat pada akad *Wākalah* pada Bank BTN Syariah

- d) Adanya *Al-Aqidain* (Subjek Perikatan) adalah para pihak yang melakukan akad. Pada Bank BTN Syariah sudah jelas bahwa orang yang melakukan akad adalah Nasabah dengan pihak Bank BTN Syariah

Syarat dari seseorang yang melakukan akad adalah *mukallaf* (orang yang telah mampu bertindak secara hukum) yang menjadi ukuran adalah orang yang telah *baliq* dan berakal sehat.

- e) *Mahallul'Aqd* (Objek Perikatan) yaitu objek akad, bentuk objek perikatan bisa benda bergerak ataupun benda yang tidak bergerak. Dalam hal ini yang menjadi objek akad adalah rumah yang dibiayai oleh bank kepada nasabah.
- f) *Ijab-Qabul* (*Sighat al-Aqd*) *Ijab* merupakan pernyataan dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan. *Qabul* suatu

pernyataan menerima dari pihak kedua. Dalam akad ini dilakukan secara lisan dan tulisan. Lisan berarti bahwa para pihak yang akan melakukan penandatanganan akad, harus hadir serta berada satu majelis/tempat dan waktu yang sama untuk mengungkapkan kehendak masing-masing. Tulisan berarti bahwa pengungkapan kehendak untuk bekerjasama juga dilakukan dengan membuat suatu perjanjian tertulis. Maka terciptalah kejelasan dan kepastian mengenai Ijab dan Qabul dan juga terdapat kerelaan masing masing pihak dalam melakukan akad dapat terlihat.

Ada pula ketentuan umum dalam Pembelian Hunian yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai Murabahah yaitu sebagai berikut:

a) Jaminan

Dalam fatwa DSN ini jaminan *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan bank juga meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

b) Utang dalam murabahah

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya pada bank.

- 2) Jika nasabah menjual barang sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

c) Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

- 1) Nasabah memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

d) Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup, atau berdasarkan kesepakatan.

Terkait dengan pembelian hunian pada Bank BTN Syariah memiliki beberapa Syarat dan Prosedur yang harus diikuti oleh Nasabah

Syarat Permohonan yaitu sebagai berikut:⁵⁵

- a) Warga Negara Indonesia (WNI),

⁵⁵ BTN Syariah, *Persyaratan Pembiayaan Perorangan*

- b) Telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah dan berwenang melakukan tindakan hukum (telah dewasa menurut hukum dan tidak berada dalam pengampuan),
- c) Pada saat jangka waktu pembiayaan selesai usia pemohon tidak melebihi 65 tahun,
- d) Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran kewajiban (margin dan keuntungan) sampai pembiayaan lunas. Penghasilan dimaksud baik bersifat tetap maupun tidak tetap,
- e) Tidak memiliki pembiayaan bermasalah baik di bank BTN maupun bank-bank lainnya,
- f) Sesuai dengan ketentuan bank penghasilannya masih cukup untuk membayar kewajiban (angsuran pokok dan margin) atas seluruh pembiayaan,
- g) Menyampaikan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) untuk pemohon dengan jumlah pembiayaan > Rp. 100 Juta
- h) Rekening Koran 3 Bulan Terakhir.

2. Upaya Penyelamatan Terhadap Nasabah Pembelian Hunian yang Bermasalah.

Penyelamatan pembiayaan (restrukturisasi pembiayaan) adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dari kalangan perbankan terhadap upaya dan langkah- langkah yang dilakukan bank dalam mengatasi pembiayaan bermasalah. Dalam suatu akad tidak dipungkiri akan ada masalah yang dapat terjadi,

sedangkan dalam akad ini yang penulis olah dari pihak nasabah. Pihak bank memberikan solusi.

“Pihak bank bertanya dulu kendala yang dihadapi nasabah ini seperti apa. Misalnya dia sudah tidak mampu karena penghasilannya yang kurang dari awal kalau nasabah sudah dapat KPR, bank sudah menghitung penghasilannya berapa, pengeluarannya berapa, dan angsurannya berapa. Itu diyakini bahwa kalau nasabah tidak ada penurunan penghasilan maka nasabah bisa membayar. Kalau ternyata dalam perjalanan KPR ini nasabah ada masalah dalam artian penghasilannya berkurang atau nasabah sudah tidak berpenghasilan lagi. Maka bank memberikan solusi sebagai berikut:”⁵⁶

- 1) Bank mengajukan perpanjangan jangka waktu dan/atau penundaan pembayaran beberapa bulan. Tapi setelah itu diharapkan kepada nasabah sudah memiliki pekerjaan baru. Ada juga perpanjangan jangka waktu itu nasabah masih memiliki pekerjaan tapi penghasilannya turun. Misalnya penghasilan nasabah dulu Rp.2.000.000,- sampai Rp. 3.000.000,- tapi sekarang penghasilannya hanya Rp. 1.000.000,- secara hitungankan nasabah ada biaya hidup secara tidak langsung nasabah tidak bisa membayar angsuran dengan nominal yang sama pada saat awal. Maka itu bisa diperpanjang selama syarat-syaratnya memenuhi. Seperti usia masih memenuhi dan masih punya penghasilan walaupun sudah berkurang nilainya.⁵⁷
- 2) Lelang, pihak bank menawarkan kepada nasabah untuk ikut lelang. Bisa melalui balai lelang yaitu KPKNL dari pemerintah. Nasabah mengikuti lelang kalau sudah lelang untuk menutupi dan melunasi KPR di Bank BTN Syariah dan selebihnya bisa diambil oleh nasabah yang memiliki

⁵⁶ Muhammad Akbar Wahid, Pihak Bank, PT. Bank BTN Syariah Makassar. *Wawancara*, Makassar, 11 Oktober 2018

⁵⁷ Muhammad Akbar Wahid, Pihak Bank, PT. Bank BTN Syariah Makassar. *Wawancara*, Makassar, 11 Oktober 2018

rumah yang dilelang.⁵⁸ Misalnya nasabah mengikuti lelang, dan mendapatkan harga dari hasil penjualan tersebut tidak sepenuhnya milik bank yang menyalurkan pembiayaan. Tetapi, dari hasil penjualan tersebut bank hanya mengambil berdasarkan sisa harga pokok yang mesti dibayarkan nasabah kepada bank. Apabila rumah tersebut dijual dengan harga lebih tinggi melebihi harga pokok, maka sisa dari penjual tersebut tetap menjadi hak milik nasabah. Sedangkan jika penjual rumah tersebut lebih rendah dari harga pokok, maka sisa pembiayaan tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara pihak bank dan nasabah.”

Mengenai cara yang diberikan oleh bank terdapat pada peraturan Bank Indonesia yang berlaku bagi BUS dan UUS dalam melakukan penyelamatan pembiayaan yang bermasalah, yaitu:

1. Peraturan Bank Indonesia No. 10/18/PBI/2008 tanggal 25 September 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 13/9/PBI/2011 pada tanggal 8 Februari 2011.
2. Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/35/DPbS tanggal 22 Oktober 2008 perihal Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagaimana telah diubah dengan SEBI No. 13/18/DPbS tanggal 30 Mei 2011.

Penyelesaian non Litigasi tersebut bertujuan agar nasabah yang mengalami pembiayaan macet dapat merelakan jaminannya untuk dijual guna menutupi pembiayaan yang tidak sanggup dibayar.

⁵⁸ Muhammad Akbar Wahid, Pihak Bank, PT. Bank BTN Syariah Makassar. *Wawancara*, Makassar, 11 Oktober 2018

Berdasarkan surah Al-Baqarah : 280

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Terjemahnya

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

Penerapan ayat surat Al Baqarah ayat 280 di atas menjelaskan dalam penanggulangan atau penyelamatan pembiayaan macet yang ada pada Bank BTN Syariah menunjukkan bahwa secara sistematis dan teoritis sudah sesuai dengan syariat islam yaitu memberikan kelapangan atau kemudahan bagi Nasabah yang akan mengembalikan sisa pembayaran pembiayaan yang telah disepakati.

Berdasarkan hadits dijelaskan bersikap tolong menolong dan membantu melepaskan kesusahan dan kesulitan yang diterima orang lain termasuk akhlak mulia atau terpuji. Rasulullah SAW bersabda : “Barang Siapa yang melepaskan kesusahan seorang mukmin dari kesusahan-kesusahan dunia niscaya Allah akan melepaskan kesusahanya di hari kiamat” (HR. Muslim)

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Di Zaman sekarang, perkembangan Perbankan Syariah cukup mendominasi Perbankan di Indonesia. Seperti sebuah magnet yang menarik banyak minat nasabah dan praktisi perbankan itu sendiri. Sehingga perbankan konvensional pun tidak mau ketinggalan untuk membuka Unit Usaha Syariah. Bank BTN Syariah mengembangkan Produk-Produk syariah.

Adapun kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Konsep *Wākalah* dalam Hukum Ekonomi Syariah itu dilihat dari akad yang ingin diajukan ke Bank. Seperti *al-Wākalah bi al-Ujrah*, Transfer, *Letter of Credit (L/C) Import Syariah* dan *Letter Of Credit (L/C) Eksport Syariah*.
2. Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Mengenai *Wākalah*. Dalam hal ini Penulis melihat bahwa Akad *Wākalah* dalam pembelian hunian sudah sesuai dengan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah.
3. Pelaksanaan Akad *Wākalah* dalam Pembelian Hunian sudah sesuai dengan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Ketika penerapan Sistem pembelian hunian bisa dilihat dari aspek akad, uang muka dan iuran perbulan. Sebab akad pada pembiayaan telah jelas akadnya dengan akad *Murabahah bi al Wākalah*. pihak penjual mewakilkan nasabah dalam pembelian Hunian, dengan demikian akad Pertama adalah akad *Wākalah*, berakhirnya Akad *Wākalah* yang ditandai dengan penyerahan barang ke Nasabah dan

kemudian lembaga memberikan akad *murabahah*. Nasabah membayar secara angsuran kepada bank dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara nasabah dan pihak bank. Upaya Penyelamatan terhadap Nasabah yang mengalami masalah bank memberikan 2 solusi

- a. Mengajukan perpanjangan jangka waktu dan/atau penundaan pembayaran beberapa bulan. Dalam hal ini bank menanyakan kepada nasabah mengenai masalah yang dialami. Jika nasabah memiliki pekerjaan tapi penghasilannya turun. Maka itu bisa diperpanjang selama syarat-syaratnya terpenuhi
- b. Lelang, pihak bank menawarkan kepada nasabah untuk ikut lelang melalui balai lelang pemerintah yaitu KPKNL. Setelah nasabah menjual huniannya dengan harga pasar. Maka nasabah bisa melunasi sisa hutang dari hasil penjualannya. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu menjadi hak milik nasabah. Dan apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati oleh pihak bank dan nasabah.

B. Implikasi Penelitian

1. Berkaitan dengan pembelian hunian bersubsidi secara syariah, pihak Bank Tabungan Negara Syariah Makassar tetap memberikan penjelasan mengenai prosedur pembiayaan secara terperinci kepada pihak yang melakukan akad.
2. Berkaitan dengan solusi yang dilakukan Bank Tabungan Negara Makassar mengenai pembelian hunian, Pihak bank tetap memperhatikan

prosedur penyelesaian permasalahan apabila terjadi permasalahan yang tidak dapat dihindari.

Prosedur tersebut didahului dengan musyawarah antara pihak Bank Tabungan Negara Syariah Makassar dengan pihak nasabah. Kemudian apabila proses musyawarah tidak mencapai kesepakatan mengenai penyelesaian permasalahan, maka dapat dilakukan ishlah melalui lembaga penyelesaian sengketa yang dalam hal ini adalah Badan Arbitrase Syariah Nasional.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Al-Karim.

Al- Qalyishy, Ali Ahmad. *Fiqh Al- Muamalat al Maliyah Fi Syariah Al Islam*.

Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Dari TeorikePraktik*. Jakarta: Gema Insani Press.

Ascarya, 2011. *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Ayub, Muhammad. 2009. *Understanding Islamic Finance*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Basyir, Ahmad Azhar. 1992. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam, Dalam Beberapa Aspek Ekonomi Islam*. Yogyakarta: P3EI-FE-UII. Tiara Wacana.

Dahlan, Abdul Aziz, dkk. 1912. *Ensiklopedia Hukum Islam*.

Dewi, Gemala et al. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Fakultas Hukum UI dan Prenada Media.

Djamil, Prof. Dr. H. Fathurrahman,M.A. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika

Drs. Ismail, MBA., Ak., 2017, *Perbankan syariah*, Jakarta: Kencana

Ensiklopedia Fiqh online diakses dari www.fikihonline.com

Fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional

Karim, Helmi. 2002. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Marathon, Said Sa'ad, 2004, *Ekonomi Islam: Di Tengah Krisis Ekonomi Global* , Zkrul Hakim, Jakarta.

Nasution, M. Yasir. 2002. *Ekonomi Islam Pada Millenium Ketiga, Dalam Prospek Bank Syariah Pada Millenium Ketiga, Peluang dan Tantangan*. Medan: IAIN SUMUT :Medan.

Perma No. 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Perwataatmadja, Karnaen. 1999. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Jakarta: Dana Bhakti.

- Sembiring, Sentosa. 2012, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*. Bandung: Mandar Maju.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi*, Jakarta: Ekonisia, 2004.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet. ke-1, 2002
- Sumitro, Warkum, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BUMI dan Takaful)*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 1996.
- Supramono, Gatot. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta. 2009.
- Wirdyaningsih. 2005. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Website BTN Syariah http://www.btn.co.id/profil_syariah.



L

A

M

P

I

R

A

N

L

A

M

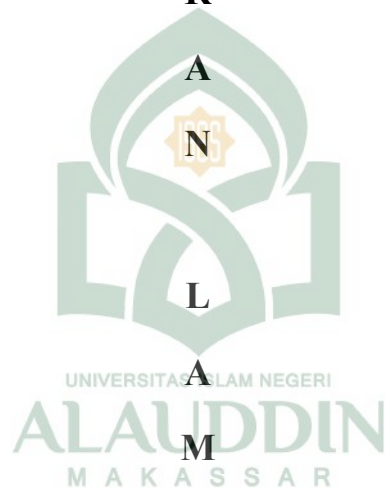
P

I

R

A

N





1 2 0 1 8 1 9 1 4 2 6 6 6 0

PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
BIDANG PENYELENGGARAAN PELAYANAN PERIZINAN

Nomor : 6782/S.01/PTSP/2018
Lampiran :
Perihal : Izin Penelitian

KepadaYth.
Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara
Syariah Makassar

di-
Tempat

Berdasarkan surat Dekan Fak. Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar Nomor : B-2942/SH-01/PP.00.9/09/2018 tanggal 18 September 2018 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

Nama : **DWI ALFIANA**
Nomor Pokok : 10100114005
Program Studi : HAPK
Pekerjaan/Lembaga : Mahasiswa(S1)
Alamat : Jl. H.M.Yasin Limpo No. 36, Samata

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka penyusunan Skripsi, dengan judul :

" PELAKSANAAN AKAD WAKALH DALAM PEMBELIAN HUNIAN BERDASARKAN PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DI BSNK BTN SYARIAH MAKASSAR "


Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **25 September s/d 30 Oktober 2018**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami **menyetujui** kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
Pada tanggal : 25 September 2018

A.n. GUBERNUR SULAWESI SELATAN
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU
PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN
Selaku Administrator Pelayanan Perizinan Terpadu


A. M. YAMIN, SE., MS.
Pangkat : Pembina Utama Madya
Nip : 19610513 199002 1 002

Tembusan Yth
1. Dekan Fak. Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar di Makassar;
2. *Pertinggal.*

SURAT KETERANGAN

No ~~1063~~ S/BTN/MKS/SUPP/XI/2018

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama	: DWI ALFIANA
NIM	: 10100114005
Jurusan	: HAPK
Judul Penelitian	: PELAKSANAAN AKAD WAKALAH DALAM PEMBELIAN HUNIAN BERDASARKAN PRINSIP HUKUM EKONOMI SYARIAH DI BANK BTN SYARIAH MAKASSAR

Yang bersangkutan telah menyelesaikan penelitian di Kantor Bank BTN KC Syariah Makassar pada tanggal 25 September 2018 sampai dengan 30 Oktober 2018, dalam rangka pemenuhan data penulisan dan pembuatan Skripsi Mahasiswa.


Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 15 November 2018

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH MAKASSAR


Abror Mubarak
Operation Head


Jagadlanang S
Human Capital Support

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 1 / 14



Dengan Nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang

**AKAD PEMBIAYAAN KPR-BTN SYARIAH
ANTARA
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) DAN
.....
Nomor**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

- I. PT. Bank Tabungan Negara (Persero), berkedudukan di Makassar dan berkantor pusat di Jalan Slamet Riyadi No. 7 A dalam hal ini melalui,
Kantor Cabang Syariah :
Diwakili oleh :
Dalam Kapasitasnya selaku :
Berdasarkan Surat Kuasa Direksi No..... tanggal dalam hal ini bertindak selaku pemberi pembiayaan, selanjutnya disebut **BANK**;

- II. Nama :
Pekerjaan :
Alamat kantor :
Alamat rumah :
Nomor KTP :

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut **NASABAH**.


dengan ini kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Akad Pembiayaan Murabahah ini (selanjutnya disebut “Akad”) berdasarkan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

**PASAL 1
KETENTUAN POKOK AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH**

Ketentuan-ketentuan pokok akad pembiayaan ini meliputi sebagai berikut :

- a. Jumlah Harga Beli : Rp.(.....)
- b. Uang Muka : Rp.....(.....)
- c. Marjin Keuntungan : Rp.....(.....)
- d. Jumlah Harga Jual : Rp.....(.....)
- e. Biaya Administrasi : Rp.....(.....)
- f. Jenis Pembiayaan : Pembiayaan Kepemilikan Rumah Murabahah
- g. Penggunaan Pembiayaan :
- h. Jangka Waktu Pembiayaan : bulan
- i. Jatuh Tempo Pembiayaan :
- j. Angsuran per bulan : Rp.....(..... rupiah) per bulan
- k. Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran :
- l. Denda Tunggal :
- m. Jenis Jaminan : Tanah, bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya.
- n. Letak Jaminan : Jl.....

Akad Pembiayaan KPR-BTN Syariah

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 2 / 14

- o. Bukti Kepemilikan Jaminan :
- p. Luas Bangunan/Tanah Jaminan :
- q. Nama Pemasok/Pengembang :

PASAL 2 DEFINISI

Dalam Akad ini, yang dimaksud dengan :

1. **Akad** adalah perjanjian tertulis tentang fasilitas pembiayaan murabahah yang dibuat oleh **BANK** dan **NASABAH** memuat ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang disepakati, berikut perubahan-perubahan dan tambahan-tambahannya (addendum) sesuai dengan ketentuan Syari'ah dan perundang-undangan yang berlaku.
2. **Angsuran** adalah sejumlah uang untuk pembayaran Jumlah Harga Jual yang wajib dibayar secara bulanan oleh **NASABAH** sebagaimana ditentukan dalam Akad.
3. **Denda** adalah suatu sanksi atas adanya tunggakan, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan.
4. **Dokumen Jaminan** adalah akta-akta, surat-surat bukti kepemilikan, dan surat lainnya yang merupakan bukti hak atas Rumah jaminan berikut surat-surat lain yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Rumah jaminan guna menjamin pemenuhan kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** berdasarkan akad ini.
5. **Harga Beli** adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh **BANK** kepada Pemasok/Pengembang untuk membeli Rumah yang dipesan **NASABAH** ditambah (termasuk) biaya-biaya langsung yang dikeluarkan oleh **BANK** untuk membeli Rumah yang dipesan **NASABAH** tersebut.
6. **Harga Jual** adalah harga beli ditambah margin keuntungan **BANK** yang ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui/disepakati oleh **NASABAH**.
7. **Jaminan** adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil untuk mendukung keyakinan **BANK** atas kemampuan dan kesanggupan **NASABAH** untuk melunasi utang Murabahah sesuai Akad.
8. **Jatuh Tempo Pembayaran Angsuran** adalah tanggal **NASABAH** berkewajiban membayar angsuran setiap bulan.
9. **KPR-BTN SYARIAH** adalah pembiayaan Kepemilikan Rumah BTN Syariah berdasarkan prinsip murabahah yang diberikan oleh **BANK** kepada **NASABAH** untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikut tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.
10. **Margin keuntungan** adalah jumlah uang yang wajib dibayar **NASABAH** kepada **BANK** sebagai imbalan atas Pembiayaan yang diberikan oleh **BANK**, yang merupakan selisih antara Harga Jual dengan Harga Beli.
11. **Murabahah** adalah perjanjian jual-beli antara **BANK** dan **NASABAH** dimana **BANK** membeli Rumah yang diperlukan oleh Nasabah dan kemudian menjualnya kepada **NASABAH** sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara **BANK** dan **NASABAH**.
12. **Pemasok/Pengembang** adalah pihak yang ditunjuk dan atau disetujui **BANK** untuk menyediakan/ mengadakan dan menyerahkan Rumah yang dipesan dan dijual kepada **NASABAH**.
13. **Pembeli** adalah **NASABAH** yang berkewajiban membeli Rumah sesuai pesanan yang telah dilakukan oleh **NASABAH** kepada **BANK**.
14. **Pembiayaan** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara **BANK** dengan **NASABAH** yang mewajibkan **NASABAH** untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan margin keuntungan.
15. **Penjual** adalah **BANK** yang menyediakan fasilitas pembiayaan KPR-BTN SYARIAH kepada **NASABAH** atas pengadaan/ pembelian Rumah yang dipesan oleh **NASABAH** dengan cara

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 3 / 14

BANK secara prinsip membeli Rumah dari Pemasok/Pengembang untuk kepentingan dan atas pesanan **NASABAH** dan selanjutnya **BANK** menjual Rumah pesanan tersebut kepada **NASABAH** sehingga **BANK** mempunyai hak tagih kepada **NASABAH**, yang akan dibayar oleh **NASABAH** secara angsuran atau sekaligus pada saat jatuh tempo pembayaran.


16. **Piutang Murabahah** adalah hak tagih **BANK** kepada **NASABAH** yang timbul karena **NASABAH** telah membeli Rumah dari **BANK** yang merupakan pesanan **NASABAH** dan besarnya adalah sama dengan harga jual.
17. **Rumah** adalah objek dari jual beli murabahah yang dilaksanakan antara **NASABAH** dan **BANK**.
18. **Syari'ah** adalah hukum Islam yang bersumber dari Al Qur'an, Al Sunnah, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional.
19. **Tagihan** adalah suatu utang murabahah yang telah jatuh tempo.
20. **Tunggakan** adalah suatu utang murabahah yang telah jatuh tempo, tetapi belum dibayar oleh **NASABAH**.
21. **Uang Muka** adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh **BANK** dan disetujui oleh **NASABAH** yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh **NASABAH** kepada **BANK** sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi **NASABAH** untuk memperoleh fasilitas pembiayaan murabahah dari **BANK**.
22. **Utang** adalah seluruh kewajiban keuangan **NASABAH** kepada **BANK** meliputi utang murabahah dan kewajiban pembayaran Biaya Administrasi, denda serta biaya-biaya lain yang terlebih dahulu dikeluarkan oleh **BANK** untuk dan dalam rangka pengurusan fasilitas pembiayaan murabahah **NASABAH** termasuk antara lain premi asuransi yang harus ditutup, biaya pengikatan jaminan, serta biaya dalam rangka penagihan kembali jumlah utang.
23. **Utang Murabahah** adalah sejumlah kewajiban keuangan **NASABAH** kepada **BANK** yang timbul dari realisasi pembiayaan berdasarkan Akad, maksimal sebesar harga jual Rumah.

PASAL 3

PELAKSANAAN PRINSIP MURABAHAH

Pelaksanaan prinsip murabahah yang berlangsung antara **BANK** sebagai Penjual dengan **NASABAH** sebagai Pembeli dilaksanakan berdasarkan ketentuan Syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

1. **NASABAH** membutuhkan Rumah dan meminta kepada **BANK** untuk memberikan fasilitas pembiayaan murabahah guna pembelian Rumah;
2. **BANK** bersedia menjual Rumah dan menyediakan pembiayaan murabahah sesuai dengan permohonan **NASABAH**;
3. **NASABAH** bersedia membayar harga jual Rumah sesuai akad, dan harga jual tidak dapat berubah selama berlakunya akad;
4. **BANK** dengan akad ini memberikan kuasa kepada **NASABAH** untuk membeli dan menerima Rumah tersebut serta menandatangani Akta Jual Beli atas namanya sendiri langsung dengan Pemasok/Pengembang;
5. Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam angka 4 di atas tidak mengakibatkan **NASABAH** dapat membatalkan jual beli Rumah serta **NASABAH** tidak dapat menuntut **BANK** untuk memberikan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perihal jual beli Rumah orang lain adalah batal.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 4 / 14

P A S A L 4

SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN MURABAHAH

- (1) **BANK** akan merealisasikan pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah berdasarkan akad, setelah **NASABAH** terlebih dahulu memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:
 - a. Menyerahkan kepada **BANK** seluruh dokumen yang disyaratkan oleh **BANK** termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen bukti diri **NASABAH**, dokumen kepemilikan jaminan dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam Surat Penegasan Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-4) dari **BANK**;
 - b. **NASABAH** wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada **BANK** selama **NASABAH** mempunyai fasilitas pembiayaan dari **BANK**;
 - c. Menandatangani akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh **BANK**;
 - d. Menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh **BANK** sebagai yang tercantum dalam SP-4.
- (2) Realisasi pembiayaan murabahah sebagaimana tersebut pada ayat (1), akan dilakukan oleh **BANK** kepada Pemasok/Pengembang;
- (3) Sejak ditanda tangannya Akad ini dan telah diterimanya Rumah pesanan oleh **NASABAH**, maka risiko atas Rumah tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH** dan dengan ini **NASABAH** membebaskan **BANK** dari segala tuntutan dan atau ganti rugi berupa apapun atas risiko tersebut;
- (4) Apabila **BANK** telah membayar kepada Pemasok/Pengembang termasuk pembayaran uang muka, maka **NASABAH** tidak dapat membatalkan secara sepihak akad ini.

P A S A L 5

JATUH TEMPO PEMBIAYAAN

Berakhirnya jatuh tempo pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 huruf i, tidak dengan sendirinya menyebabkan utang lunas sepanjang masih terdapat sisa utang **NASABAH**.

P A S A L 6

PEMBAYARAN KEMBALI PEMBIAYAAN

- (1). **NASABAH** wajib melakukan pembayaran kembali Pembiayaan secara angsuran sebesar sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf j sampai dengan seluruh utang murabahah **NASABAH** lunas.
- (2). Angsuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini harus dilunasi selambat-lambatnya sesuai dengan jadual angsuran yang disepakati.
- (3). **NASABAH** dapat melakukan pembayaran angsuran secara tunai melalui loket-loket di seluruh Kantor Cabang **BANK**, pendebitan rekening tabungan atau giro, melalui bank-bank lain atau pihak ketiga yang ditentukan oleh **BANK**.
- (4). Setiap pembayaran yang diterima oleh **BANK** dari **NASABAH** atas kewajiban Pembiayaan dibukukan oleh **BANK** kedalam rekening **NASABAH** sesuai dengan kebijakan **BANK** berdasarkan catatan dan pembukuan yang ada pada **BANK**.
- (5). **BANK** tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada **NASABAH**, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan **NASABAH** harus tetap memenuhi pembayaran angsuran.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 5 / 14

- (6). **NASABAH** diwajibkan untuk menyimpan dengan baik dan tertib semua bukti pembayaran yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban Pembiayaannya dan wajib untuk memperlihatkan kepada **BANK**, apabila diminta oleh **BANK**.
- (7). Dalam hal **NASABAH** merasa bahwa pembukuan/pencatatan **BANK** atas kewajiban dan pembayaran yang telah dilakukan tidak benar, maka **NASABAH** berhak untuk mengajukan keberatan/klaim kepada **BANK** dengan disertai bukti-bukti pembayaran yang sah. Namun bila **NASABAH** tidak dapat menunjukkan bukti-bukti pembayaran yang sah, maka yang dianggap benar adalah catatan pembukuan **BANK**.
- (8). Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pembayaran **NASABAH** kepada **BANK** yang timbul dari Akad Pembiayaan ini, maka **NASABAH** dengan ini memberi kuasa kepada **BANK** untuk meminta dan menerima bagian dari gaji dan atau penerimaan lainnya yang menjadi hak **NASABAH** dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan atau penerimaan lainnya dari Instansi/Kantor dimana **NASABAH** bekerja untuk pembayaran angsuran/utang murabahah **NASABAH** kepada **BANK** mendahului kewajiban **NASABAH** kepada pihak lain.
- (9). Ketentuan seperti dimaksud pada ayat (8) pasal ini tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi **NASABAH** atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada **BANK** yang timbul dari Akad Pembiayaan ini, sehingga bagaimanapun **BANK** berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada **NASABAH** atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.

PASAL 7 DENDA TUNGGAKAN

- (1). Kewajiban angsuran yang tidak dilunasi selambat-lambatnya sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k merupakan tunggakan angsuran
- (2). Atas tunggakan angsuran sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dikenakan denda sebesar prosentase yang tercantum pada Pasal 1 huruf l atas angsuran yang tertunggak, yang diperhitungkan sejak tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf k sampai saat dimana seluruh tunggakan dilunasi oleh **NASABAH**.

PASAL 8 UANG MUKA

BANK dapat meminta kepada nasabah uang muka (urbun) untuk pembelian Rumah pada saat Akad dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Uang muka tersebut menjadi bagian pelunasan utang **NASABAH** apabila pembiayaan murabahah dilaksanakan,
2. Apabila **NASABAH** membatalkan akad maka uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian atau biaya yang telah dikeluarkan oleh bank, jika uang muka lebih kecil dari kerugian **BANK**, maka **BANK** dapat meminta tambahan dari **NASABAH**.


	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 6 / 14

PASAL 9 PEMBAYARAN EKSTRA , PEMBAYARAN DIMUKA DAN PELUNASAN DIPERCEPAT

- (1) Menyimpang dari pembayaran angsuran sebagaimana dimaksud pada Pasal 6, **NASABAH** dapat melakukan :
 - a. Pembayaran Ekstra yang dilakukan diluar pembayaran angsuran tetap, dengan maksud untuk mengurangi sisa jumlah harga jual diluar jadwal yang telah ditetapkan dalam Akad.
 - b. Pembayaran Dimuka yang dilakukan dalam rangka pembayaran kembali utang murabahah yang tidak bisa dikategorikan sebagai pembayaran pelunasan dipercepat dan/atau Angsuran Ekstra.
 - c. Pelunasan Dipercepat yang dilakukan sebelum berakhirnya jatuh tempo pembiayaan.
- (2) Untuk dapat melakukan pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - a. Mengajukan permohonan tertulis kepada **BANK**.
 - b. Pembayaran ekstra sekurang-kurangnya 5 (lima) kali angsuran.
- (3) Pembayaran ekstra sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a diprioritaskan untuk pembayaran harga jual Rumah. Pada akhir bulan pembayaran ekstra dilakukan perhitungan kembali, yaitu jumlah seluruh angsuran pada bulan berikut dialokasikan kembali.
- (4) Untuk dapat melakukan pembayaran dimuka sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b harus mengajukan permohonan tertulis kepada **BANK**.
- (5) Pembayaran dimuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b digunakan untuk pembayaran utang murabahah yang akan jatuh tempo. Apabila terdapat kelebihan pembayaran dimuka pada akhir periode Pembiayaan, maka dilakukan perhitungan kembali.
- (6) Dalam hal **NASABAH** melakukan Pelunasan dipercepat sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c, **BANK** dapat memberikan potongan dari kewajiban pembayaran utang murabahah.

PASAL 10 JAMINAN DAN PENGIKATANNYA

- (1) Guna menjamin pembayaran kembali utang murabahah, **NASABAH** wajib menyerahkan Rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan *murabahah* sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf g yang terletak sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf n sebagai jaminan, serta menyerahkan bukti-bukti kepemilikan jaminan yang asli dan sah sebagaimana tercantum pada Pasal 1 huruf o untuk diikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) **NASABAH** wajib memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan **BANK** melaksanakan pengikatan Rumah yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan sebagai jaminan menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh **BANK** dan selanjutnya Bukti Kepemilikan Rumah dan Akta Pengikatan Rumah Jaminan dikuasai oleh **BANK** sampai seluruh jumlah Pembiayaan dilunasi.
- (3) Seluruh biaya yang diperlukan dalam pengikatan Rumah jaminan termasuk di dalamnya biaya-biaya notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), pungutan-pungutan Pemerintah seperti bea meterai, dan bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Pertanahan dan lain sebagainya menjadi tanggungan **NASABAH** dan dalam hal **BANK** telah membayarkannya

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 7 / 14

terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari **BANK, NASABAH** harus langsung dan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada **BANK**.


- (4) **NASABAH** wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak **BANK** dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan Rumah jaminan.

PASAL 11 ASURANSI

- (1). Selama jangka waktu Pembiayaan atau seluruh utang murabahah belum dilunasi, **NASABAH** wajib untuk menutup asuransi jiwa dan asuransi kebakaran Rumah yang dijaminakan.
- (2). Penutupan asuransi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan syarat Banker's Clause pada perusahaan asuransi berdasarkan syariah yang disetujui oleh **BANK** untuk nilai dan jenis risiko dan perluasannya (antara lain tanah longsor, gempa bumi, banjir), premi asuransinya menjadi beban **NASABAH**.
- (3). Kewajiban penutupan asuransi atas harta yang dijaminakan kepada **BANK** berlaku untuk selama jangka waktu Pembiayaan atau selama jumlah seluruh utang murabahah belum dilunasi. Dengan demikian setiap saat jangka waktu suatu pertanggungan berakhir, maka **NASABAH** wajib untuk melakukan penutupan pertanggungan lagi/memperpanjang jangka waktu pertanggungan sepenuhnya atas biaya **NASABAH**.
- (4). **NASABAH** wajib melaksanakan hak-hak klaimnya secara tetap dan penuh dan wajib memberitahukan kepada **BANK** perkembangannya untuk memungkinkan **BANK** mengetahui sepenuhnya setiap kerugian yang diminta dan satuan atas klaim sesuai hak klaimnya.
- (5). Dalam hal terjadi risiko yang dipertanggungkan sebagaimana tercantum dalam polis asuransi atas harta yang dijaminakan kepada **BANK** dan kemudian dibayarkan hak klaimnya, maka **BANK** berhak untuk memperhitungkan hasil klaim tersebut dengan utang **NASABAH**.

PASAL 12 PENGHUNIAN DAN PEMELIHARAAN RUMAH

- (1) **NASABAH** segera menempati dan wajib memelihara rumah yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan sesuai dengan tujuan pembiayaan, sepanjang dan selama **NASABAH** memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan Akad ini.
- (2) **NASABAH** tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **BANK** dilarang untuk:
 - a. Merubah bentuk atau konstruksi rumah yang dijaminakan;
 - b. Membebani lagi rumah tersebut dengan Hak Tanggungan atau dengan sesuatu jenis pembebanan lain apapun juga untuk keuntungan pihak lain kecuali **BANK**;
 - c. Menyewakan, menjual atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
 - d. Menyerahkan rumah tersebut kepada pihak lain;
 - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut;
 - f. Menerima uang muka, sewa atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa-menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas rumah tersebut dari pihak lain.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 8 / 14

PASAL 13 NASABAH WANPRESTASI

- (1) **NASABAH** dinyatakan wanprestasi, apabila tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam Akad.
- (2) Apabila **NASABAH** wanprestasi sebagaimana dimaksud ayat (1), **BANK** berhak untuk memberikan peringatan dalam bentuk tindakan-tindakan sebagai berikut :
 - a. Memberikan peringatan baik secara lisan maupun dalam bentuk pernyataan lalai/wanprestasi berupa surat atau akta lain yang sejenis yang dikirimkan ke alamat **NASABAH**.
 - b. Memberikan peringatan dalam bentuk pemasangan Papan Peringatan (Plank), Stiker atau dengan cara apapun yang ditempelkan atau dituliskan pada jaminan Pembiayaan.

PASAL 14 PENGAWASAN, PEMERIKSAAN DAN TINDAKAN TERHADAP RUMAH JAMINAN

- (1) Selama **NASABAH** belum melunasi seluruh utang *murabahah* yang timbul dari Akad Pembiayaan, **BANK** berhak setiap saat yang dianggap layak oleh **BANK**, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
- (2) Apabila **NASABAH** melakukan wanprestasi seperti dimaksud Pasal 13, maka **BANK** berhak setiap saat melakukan tindakan terhadap rumah yang dijaminan yaitu :
 - a. memasuki pekarangan, rumah berikut tanah yang menjadi jaminan dan atau memasuki pekarangan, rumah berikut tanah dimana barang jaminan tersebut disimpan.
 - b. melakukan pemeriksaan atas keadaan rumah berikut fasilitasnya yang melekat serta mendapatkan keterangan secara langsung ataupun tidak langsung dari **NASABAH** dan atau dari siapa pun mengenai hal-hal yang perlu diketahui oleh **BANK**.
 - c. Melakukan tindakan-tindakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).
- (3) Tindakan-tindakan **BANK** sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2), bukan pencemaran nama baik, bukan merupakan perbuatan yang tidak menyenangkan dan bukan perbuatan melawan hukum dan karenanya **NASABAH** tidak akan melakukan tuntutan-tuntutan apapun baik perdata atau pidana.
- (4) **NASABAH** wajib memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan **BANK** dalam rangka pengawasan dan pemeriksaaan barang jaminan.

PASAL 15 TANGGUNG JAWAB PARA-PIHAK


- (1) Pilihan atas Rumah yang akan dibeli dengan Pembiayaan **BANK**, sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH** sebagai pembeli.
- (2) Apabila kemudian hari diketahui atau timbul cacat, kekurangan atau keadaan/masalah apapun yang menyangkut Rumah dan atau pelaksanaan Akad / Akta Jual Beli rumah dan tanah, jual beli mana seluruh atau sebagian dibiayai dengan Pembiayaan **BANK**, maka segala risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab **NASABAH**.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 9 / 14

- (3) Adanya cacat kekurangan atau masalah yang timbul sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), tidak dapat dijadikan alasan untuk mengingkari, melalaikan atau menunda pelaksanaan kewajiban **NASABAH** kepada **BANK** sesuai Akad, termasuk antara lain membayar angsuran dan sebagainya.
- (4) Dalam hal **BANK** mengambil tindakan ataupun mengambil upaya pengamanan karena adanya cacat dan kekurangan serta masalah yang timbul atas keadaan dari status rumah tersebut, maka hal ini adalah semata-mata sebagai tindakan **BANK** dalam rangka mengamankan jumlah Pembiayaan yang diberikan dan / atau mengamankan Rumah jaminan Pembiayaan yang bersangkutan.
- (5) **BANK** tidak bertanggung jawab terhadap penyelesaian surat/dokumen atas Rumah yang dibeli dengan pembiayaan murabahah, antara lain namun tidak terbatas pada Sertipikat Tanah, IMB dan surat-surat lainnya yang menjadi tanggung jawab Pemasok/Pengembang.
- (6) Untuk pembayaran lunas harga beli rumah sebagaimana tersebut pada Pasal 1 huruf a, dengan penandatanganan Akad ini **NASABAH** sekaligus memberi kuasa kepada **BANK** untuk dan atas nama **NASABAH** membayarkan kepada Pemasok/Pengembang pada saat dianggap baik oleh **BANK** dari jumlah Pembiayaan yang diperoleh.
- (7) Sesuai dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (5), maka semua masalah yang timbul dalam pelaksanaan akad jual beli rumah, seperti adanya klaim atau keluhan atau tidak terpenuhinya kewajiban salah satu pihak, adanya fasilitas rumah yang belum dipenuhi, adanya kelambatan penyelesaian sertipikat tanah dan sebagainya, semata-mata adalah masalah dan tanggung jawab pihak-pihak dalam akad jual beli tersebut dan salah satu pihak tidak dapat meminta pertanggungjawaban atau menuntut pihak **BANK**.
- (8) Apabila dalam pelaksanaan ayat (6) **BANK** mengambil tindakan-tindakan pengamanan, maka tindakan demikian semata-mata adalah dalam rangka usaha **BANK** untuk mengamankan pembiayaan yang telah diberikan dan atau mengamankan nilai barang jaminan pembiayaan.

PASAL 16 PENAGIHAN SEKETIKA SELURUH UTANG MURABAHAH DAN PENGOSONGAN RUMAH

1. Menyimpang dari jangka waktu pembiayaan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 huruf h, **BANK** berhak mengakhiri jangka waktu pembiayaan dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang yang timbul dari Akad, dan **NASABAH** wajib membayar dengan seketika dan sekaligus melunasi sisa utang yang ditagih oleh **BANK** atau melakukan upaya-upaya hukum lain untuk menyelesaikan pembiayaan, bila **NASABAH** ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu :
 - a. **NASABAH** wanprestasi, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 13.
 - b. **NASABAH** tidak mungkin lagi atau diperkirakan tidak akan mampu lagi untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban didalam Akad, karena terjadinya antara lain peristiwa sebagai berikut :
 - (1). **NASABAH** diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan, sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 10 / 14


dipekerjakan lagi, dipindahkan kekota/daerah lain atau keluar negeri, perusahaan tempat **NASABAH** bekerja, atau

- (2). **NASABAH** telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wakil atau kuratornya;
 - c. **NASABAH** membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan suatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi nilai atau meniadakan jaminan atas Pembiayaan yang telah diterima.
 - d. Rumah yang diberikan oleh **NASABAH** sebagai jaminan pembiayaan telah musnah.
 - e. **NASABAH** tidak atau lalai memperpanjang jangka waktu hak atas tanah/rumah yang dijaminakan kepada **BANK**, sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum jangka waktu hak tersebut habis;
 - f. Keterangan yang diberikan atau hal-hal yang disampaikan atau bukti kepemilikan atas jaminan yang diserahkan oleh **NASABAH** kepada **BANK** terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau **NASABAH** lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang sesungguhnya kepada **BANK**;
 - g. **NASABAH** gagal dalam memenuhi atau **NASABAH** bertindak bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja;
 - h. Setiap sebab atau kejadian apapun antara lain perubahan bidang monoter, keuangan atau politik nasional yang mempengaruhi kegiatan bisnis pada umumnya dan menurut pertimbangan bisnis **BANK** tidak mungkin lagi meneruskan fasilitas pembiayaan yang diberikan baik sementara maupun untuk seterusnya, sehingga menjadi layak bagi **BANK** untuk melakukan penagihan seketika seluruh sisa utang guna melindungi kepentingan-kepentingannya.
2. Apabila setelah mendapat peringatan dari **BANK**, **NASABAH** tidak dapat melunasi seluruh sisa utang yang seketika ditagih oleh **BANK** karena terjadinya hal-hal yang disebutkan didalam ayat (1) pasal ini, maka **BANK** berhak memerintahkan kepada **NASABAH** dan **NASABAH** wajib untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijaminakan oleh **NASABAH** kepada **BANK**, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal perintah **BANK**, tanpa syarat-syarat dan ganti rugi apapun juga.
 3. Apabila **NASABAH** ternyata tidak mengosongkan rumah berikut tanahnya dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka **BANK** berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan **NASABAH** dari rumah untuk mengosongkan rumah tersebut.

PASAL 17

PENGUASAAN DAN PENJUALAN (EKSEKUSI) RUMAH JAMINAN.

- (1) Apabila **NASABAH** wanprestasi sebagaimana disebutkan pada Pasal 13 ayat (1), maka setelah memperingatkan **NASABAH** sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 ayat (2), **BANK** berhak untuk melakukan tindakan-tindakan sebagai berikut :
 - a. Melaksanakan eksekusi terhadap barang jaminan berdasarkan ketentuan per-Undang-undangan yang berlaku.
 - b. Melaksanakan penjualan terhadap barang jaminan berdasarkan Surat Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Nasabah.


	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 11 / 14

c. Menetapkan harga penjualan dengan harga yang dianggap baik oleh **BANK**

- (2) Apabila NASABAH karena tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran guna melunasi kembali pembiayaan dan atas dasar itu NASABAH menyerahkan rumah yang dijadikan jaminan pembiayaan kepada BANK, BANK berhak melaksanakan tindakan-tindakan tersebut pada ayat (1).
- (3) Apabila berdasarkan Pasal 16, **BANK** menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang **NASABAH** dan **NASABAH** tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari **BANK**, maka **BANK** berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya dan atas penjualan Rumah jaminan yang dipegangnya menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh **BANK** termasuk dan tidak terkecuali **BANK** berhak sepenuhnya mengambil cara mencari **NASABAH** baru untuk mengambil alih atau mengoper utang **NASABAH**, selanjutnya pada saat sekarang ini untuk keperluan pada waktunya nanti, dengan akad ini NASABAH memberikan kuasa kepada **BANK** untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.
- (4) Hasil eksekusi dan atau penjualan rumah jaminan tersebut dalam pasal ini, diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa utang **NASABAH** kepada **BANK**, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan **BANK** guna melaksanakan penjualan atau eksekusi Rumah jaminan, dan apabila masih ada sisanya maka jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kepada **NASABAH**.
- (5) Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi Rumah jaminan Pembiayaan sebagaimana tersebut pada ayat (4) jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang **NASABAH** kepada **BANK**, maka sesuai dengan ketentuan atau peraturan yang berlaku, **BANK** berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan harta lain milik **NASABAH**.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
PASAL 18
PENGALIHAN PIUTANG MURABAHAH KEPADA PIHAK LAIN

- (1) **NASABAH** menyetujui dan sepakat untuk memberikan hak sepenuhnya kepada **BANK** untuk mengalihkan piutang murabahah (cessie) dan atau tagihan **BANK** terhadap **NASABAH** berikut semua janji-janji aksesoirnya, termasuk hak-hak jaminan atas Pembiayaan kepada pihak lain yang ditetapkan oleh **BANK** sendiri, setiap saat diperlukan oleh **BANK**.
- (2) Untuk pelaksanaan hak yang diberikan kepada **BANK** pada ayat (1), dengan akad ini **NASABAH** memberikan kuasa kepada **BANK** dan **BANK** berhak untuk melakukan segala tindakan guna melaksanakan maksud tersebut diatas, tanpa ada tindakan yang dikecualikan.
- (3) Apabila **BANK** melaksanakan penyerahan piutang murabahah (cessie) kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan pengelolaan pembiayaan tetap dilakukan oleh **BANK**, maka **BANK** tidak wajib memberitahukan kepada **NASABAH**, sehingga apabila kemudian pihak yang menerima penyerahan piutang murabahah (menerima cessie) menjalankan haknya sebagai penerima pengalihan piutang, maka hal demikian sudah dapat dinyatakan sepenuhnya semata-mata berdasarkan Akad yang dibuat antara **BANK** dengan pihak yang menerima penyerahan piutang murabahah dan adanya pengalihan piutang murabahah ini tidak mempengaruhi sama sekali pelaksanaan kewajiban **NASABAH** sesuai dengan Akad. Apabila pengelolaan pembiayaan tidak dilakukan oleh

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 12 / 14

BANK setelah piutang dialihkan, maka BANK wajib memberitahukan adanya pengalihan piutang tersebut kepada NASABAH.

PASAL 19 TIMBUL DAN BERAKHIRNYA HAK-HAK DAN KEWAJIBAN

- (1) Dalam hal seluruh utang telah dilunasi, **BANK** wajib menyerahkan kembali semua surat-surat dan atau dokumen-dokumen mengenai barang jaminan, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai **BANK** kepada :
 - a. Nasabah;
 - b. Pihak lain berdasarkan Surat Kuasa Notaril;
 - c. Pemenang lelang eksekusi jaminan;
 - d. Pihak lain berdasarkan Penetapan atau Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap; atau
 - e. Ahli Waris Nasabah.
- (2) Bila **NASABAH** meninggal dunia, hak dan kewajibannya beralih kepada ahli waris dan **BANK** berhak untuk meminta kepada ahli warisnya turunan akta kematian yang dilegalisir oleh pejabat atau instansi yang berwenang disamping surat keterangan hak waris, akta wasiat atau bukti-bukti lainnya, yang menurut pertimbangan **BANK** diperlukan untuk mengetahui ahli waris yang sah.
- (3) Apabila ahli waris lebih dari seorang, maka para ahli waris tersebut dapat memberikan kuasa kepada salah seorang ahli waris untuk mewakili mereka dalam menyelesaikan hak dan kewajibannya kepada BANK.

PASAL 20 KUASA YANG TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI

Semua kuasa yang dibuat dan diberikan oleh NASABAH dalam rangka Akad Pembiayaan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Akad Pembiayaan ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pembiayaan lunas, dan NASABAH mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada BANK.

PASAL 21 ALAMAT PIHAK-PIHAK

- (1) Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang **NASABAH** dan surat menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor **BANK** yang telah ditentukan pada jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan.
- (2) Semua surat menyurat dan pernyataan tertulis yang timbul dari dan bersumber pada Akad dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada :
 - a. Pihak **BANK** dengan alamat Kantor Cabang Syariah **BANK** yang bersangkutan.
 - b. **NASABAH** dengan alamat rumah atau alamat Kantor **NASABAH** yang tercantum pada formulir permohonan Pembiayaan atau alamat yang tercantum pada Akad Pembiayaan.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 13 / 14


- (3) Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, **NASABAH** pindah/tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

PASAL 22 HUKUM YANG BERLAKU

- (1) Pelaksanaan akad ini tunduk kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia dan ketentuan syariah yang berlaku bagi **BANK**.
- (2) Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atau pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari akad, maka para pihak sepakat untuk terlebih dahulu menyelesaikan secara musyawarah.
- (3) Bilamana musyawarah sebagai dimaksud ayat (1) tidak menghasilkan kata sepakat mengenai penyelesaian perselisihan, maka semua sengketa yang timbul dari akad ini akan diselesaikan dan diputus oleh Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) menurut Peraturan Administrasi dan Prosedur BASYARNAS yang keputusannya mengikat kedua belah pihak yang bersengketa, sebagai keputusan tingkat pertama dan terakhir.
- (4) Tanpa mengurangi tempat pokok BASYARNAS di Jakarta yang ditentukan di dalam Peraturan dan Prosedur Arbitrase BASYARNAS, para pihak bersepakat memilih tempat pelaksanaan arbitrase di kota tempat Kantor Cabang **BANK** berada. Namun penunjukan dan pembentukan arbiter atau majelis arbitrase dilakukan oleh Ketua BASYARNAS.
- (5) Mengenai pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS, sesuai dengan ketentuan Undang-undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, **PARA PIHAK** sepakat bahwa **BANK** dapat meminta pelaksanaan (eksekusi) putusan BASYARNAS tersebut pada setiap Pengadilan Negeri di wilayah hukum Republik Indonesia.

PASAL 23 LAIN-LAIN

- (1) Semua pemberitahuan tertulis dari **BANK** dan semua surat menyurat antara **BANK** dan **NASABAH** dalam pelaksanaan Akad ini mengikat dan harus ditaati oleh **NASABAH**.
- (2) **NASABAH** wajib memelihara rekening giro dan atau tabungan pada **BANK** yang tunduk kepada Syarat-syarat Umum Pembukaan Rekening.
- (3) Apabila **NASABAH** mempunyai hubungan rekening atau simpanan dengan/pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, **NASABAH** wajib mengungkapkan secara penuh setiap rekening yang telah dibuka oleh **NASABAH** pada lembaga keuangan atau lembaga lainnya, yang merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh **NASABAH**.
- (4) Atas permintaan **BANK**, **NASABAH** wajib menyampaikan salinan / tembusan yang sah dari setiap rekening baik rekening pembiayaan ataupun rekening simpanan atas nama **NASABAH** pada Lembaga Keuangan atau Lembaga lain.
- (5) Atas dasar kewenangan penuh yang diberikan oleh **NASABAH**, **BANK** berhak meminta secara langsung salinan/tembusan ataupun keterangan mengenai rekening-rekening tersebut pada ayat (4) kepada lembaga yang menyelenggarakan rekening-rekening atas nama **NASABAH**.

	PEDOMAN AKAD PENYALURAN DANA	
	STANDARD AKAD	Indeks :
		SE Direksi :
		Tgl. Berlaku :
		Tgl. Revisi :
		Halaman : 14 / 14

PASAL 24

PENUTUP

- (1) Uraian pasal demi pasal akad ini, telah dibaca, dimengerti dan dipahami serta disetujui oleh **NASABAH** dan **BANK**.
- (2) Segala sesuatu yang belum diatur atau perubahan dalam Akad ini akan di atur dalam surat-menyurat berdasarkan kesepakatan bersama antara BANK dan NASABAH yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- (3) Akad Pembiayaan ini mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya.

MAKASSAR,

NASABAH

PT BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
KANTOR CABANG SYARIAH

(.....)

(.....)



KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN ALAUDDIN MAKASSAR
Nomor: 1247 Tahun 2018
T E N T A N G

PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI TAHUN 2018

- Menimbang : a. Bahwa penulisan karya ilmiah (skripsi) merupakan salah satu persyaratan pada jenjang Strata Satu (S1) Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, untuk itu dipandang perlu menetapkan **Dosen Pembimbing**;
- b. Bahwa mereka yang tersebut namanya pada lampiran keputusan ini dipandang cakap dan memenuhi syarat untuk diangkat dan disertai tugas sebagai **Dosen Pembimbing Draft/Skripsi**.
- Mengingat : 1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
3. Peraturan Pemerintah RI. Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
4. Peraturan Menteri Agama RI. Nomor 20 Tahun 2013 jo. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 8 Tahun 2016 tentang Statuta UIN Alauddin Makassar;
5. Peraturan Menteri Agama RI. Nomor 25 Tahun 2013 jo Peraturan Menteri Agama RI Nomor 85 Tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja UIN Alauddin Makassar;
6. Keputusan Rektor UIN Alauddin Makassar Nomor 200 Tahun 2016 tentang Pedoman Edukasi UIN Alauddin Makassar.

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : a. Menunjuk saudara : 1. Dr. H. Abd. Halim Talli, M.Ag
2. A. Intan Cahyani, S.Ag., M.Ag

Sebagai pembimbing mahasiswa :

Nama : Dwi Alfiana
NIM : 10100114005
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum
Jurusan : Hukum Acara Peradilan dan Kekeluargaan
Judul Skripsi : "Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Bank Muamalat Cabang Gowa) "

- b. Melaksanakan pembimbing skripsi sampai mahasiswa tersebut selesai karya tulis ilmiah dengan baik
- c. Segala biaya yang timbul akibat diterbitkannya **Keputusan** ini dibebankan kepada Anggaran DIPA/APBN/PNBP UIN Alauddin Makassar Tahun 2018;
- d. Keputusan ini disampaikan kepada masing-masing yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di : Samata Gowa
Pada tanggal : 6 Juni 2018
Dekan,

Prof. Dr. Darussalam, M. Ag
NIP. 19621016 199003 1 003

Tembusan :

- Rektor UIN Alauddin Makassar di Samata Gowa; (Sebagai Lampiran)

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UIN ALAUDDIN MAKASSAR

Nomor : 2320 Tahun 2018

TENTANG

PANITIA, PEMBIMBING DAN PENGUJI UJIAN SEMINAR PROPOSAL/SKRIPSI
TAHUN 2018

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar setelah :

- Membaca** : Surat Permohonan
Nama : Dwi Alfiana
NIM : 10100114005
Jurusan : Hukum Acara Peradilan dan Keluarga
Hari/Tanggal : Senin, 27 Agustus 2018
Prihal : Ujian Seminar Proposal/Skripsi
Judul : "Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembelian Hunian Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah"
- Menimbang** : a. Bahwa mahasiswa tersebut di atas telah memenuhi persyaratan dan ketentuan Ujian Seminar Proposal/Skripsi;
b. Bahwa dengan terpenuhinya persyaratan dan ketentuan di atas, maka perlu ditunjuk Panitia dan Dosen Penguji;
c. Bahwa mereka yang tersebut namanya pada lampiran Keputusan ini dipandang cakap dan memenuhi syarat untuk diserahi tugas melaksanakan kegiatan dimaksud.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
3. Keputusan Menteri Agama RI Nomor 289 Tahun 1993 Jo Nomor 202 B Tahun 1998 tentang Pemberian Kuasa dan Wewenang Manandatangani Surat Keputusan;
4. Keputusan Menteri Agama RI Nomor 20 Tahun 2014 tentang Statuta UIN Alauddin Makassar;
5. Peraturan Menteri Agama RI Nomor 25 Tahun 2013 Juncto Peraturan Menteri Agama RI Nomor 85 tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja UIN Alauddin Makassar;
6. Keputusan Rektor UIN Alauddin Makassar Nomor 200 Tahun 2016 tentang Pedoman Edukasi UIN Alauddin Makassar.
- MEMUTUSKAN**
- Menetapkan** :
Pertama : Membentuk Panitia dan Penguji Ujian Seminar Proposal/Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar dengan komposisi sebagai berikut :
- Ketua : Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag
Sekretaris : Dr. H. Supardin, M.H.I.
Penguji I : Subehan Khalik, S.Ag., MAg
Penguji II : Dr. Nur Taufiq Sanusi, M.Ag.
Pelaksana : 1. Dra. Andi Masniah
2. Nasirah Asri, S.Kom.
- Kedua** : Panitia bertugas mempersiapkan penyelenggaraan Ujian Seminar Proposal/Skripsi
Ketiga : Segala biaya yang timbul akibat diterbitkannya Keputusan ini dibebankan kepada Anggaran DIPA/APBN/PNBP UIN Alauddin Makassar Tahun 2018;
Keempat : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkannya dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan di dalamnya akan diperbaiki sebagaimana mestinya.
- Keputusan ini disampaikan kepada masing-masing yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di : Samata Gowa
Pada tanggal 27 Agustus 2018
Dekan,

Prof. Dr. Darussalam Syamsuddin, M.Ag.
NIP. 19621016 199003 1 003

Tembusan :

Yth. Rektor UIN Alauddin Makassar di Samata – Gowa;

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UIN ALAUDDIN MAKASSAR

Nomor : 115 Tahun 2019

TENTANG

PANITIA, PEMBIMBING DAN PENGUJI UJIAN SEMINAR HASIL/SKRIPSI
TAHUN 2019

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar setelah :

Membaca : Nama : Dwi Alfiana
Nim : 10100114005
Jurusan : Hukum Acara Peradilan dan Kekeluargaan
Hari/Tanggal : Kamis 24 Januari 2019
Prihal : Ujian Seminar Hasil/Skripsi
Judul : "Pelaksanaan Akad *Wakalah* dalam Pembelian Hunian Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah pada Bank BTN Syariah Makassar."

Menimbang : a. Bahwa mahasiswa tersebut di atas telah memenuhi persyaratan dan ketentuan Ujian Seminar Hasil/Skripsi;
b. Bahwa dengan terpenuhinya persyaratan dan ketentuan di atas, maka perlu ditunjuk Panitia dan Dosen Penguji;
c. Bahwa mereka yang tersebut namanya pada lampiran Surat Keputusan ini dipandang cakap dan memenuhi syarat untuk diserahi tugas melaksanakan kegiatan dimaksud.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
3. Keputusan Menteri Agama RI. Nomor 289 Tahun 1993 Jo Nomor 202 B Tahun 1998 tentang Pemberian Kuasa dan Wewenang Menandatangani Surat Keputusan;
4. Keputusan Menteri Agama RI. Nomor 20 Tahun 2014 tentang Statuta UIN Alauddin Makassar;
5. Peraturan Menteri Agama RI. Nomor 25 Tahun 2013 Juncto Peraturan Menteri Agama RI Nomor 85 tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja UIN Alauddin Makassar;
6. Keputusan UIN Rektor UIN Alauddin Makassar Nomor 200 Tahun 2019 tentang Pedoman Edukasi UIN Alauddin Makassar.

MEMUTUSKAN

Menetapkan :
Pertama : Membentuk Panitia dan Penguji Ujian Seminar Hasil/Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauddin Makassar dengan komposisi sebagai berikut :

Ketua : Prof. Dr. Darussalam, M.Ag.
Sekretaris : Dr. H. Supardin, M.H.I.
Penguji I : Subehan Khalik, S.Ag., M.Ag.
Penguji II : Dr. Nur Taufiq Sanusi, M.Ag.
Pelaksana : 1. Dra. Hj. Wahida Rahim, MM.
2. Muh. Amzar, S.Ag.

Kedua : Panitia bertugas mempersiapkan penyelenggaraan Ujian Seminar Hasil/Skripsi
Ketiga : Segala biaya yang timbul akibat diterbitkannya Surat Keputusan ini dibebankan kepada Anggaran DIPA/APBN/PNBP UIN Alauddin Makassar Tahun 2019;
Keempat : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkannya dan apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan di dalamnya akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Keputusan ini disampaikan kepada masing-masing yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab.

Ditetapkan di : Samata Gowa
Pada tanggal : Januari 2019
Dekan,

Prof. Dr. Darussalam, M.Ag
NIP. 19621020 199003 1 003

Tembusan :
Rektor UIN Alauddin Makassar di Samata Gowa, (Sebagai Laporan)

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Penulis Skripsi yang berjudul, “**Pelaksanaan Akad Wakalah Dalam Pembelian Hunian Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah di Bank BTN Syariah Makassar**” bernama Dwi Alfiana, NIM: 10100114005, merupakan anak kedua dari Empat bersaudara. Terlahir dari Kedua Orangtua yang teramat Mulia, Ayahanda Sino dan Ibunda Faida, Penulis di lahirkan di Lumajang, Jawa Timur Pada tanggal 28 Agustus 1995.

Penulis Menempuh Jenjang pendidikan di SDN V Sungguminasa Gowa, Selanjutnya di SMP Aisyiyah Sungguminasa Pada Tahun 2008-2011 kemudian pada tingkat SLTA penulis melanjutkan studinya di SMAN 3 Sungguminasa yang sekarang berubah menjadi SMA Negeri 14 Gowa di Kabupaten Gowa Pada Tahun 2011-2014, dengan tahun yang sama yakni 2014 , penulis melanjutkan pendidikan ke perguruan tinggi Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar dan Lulus di Fakultas Syariah dan Hukum Jurusan Peradilan Hingga tahun 2019.

